

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LA RÉFORME
DES
INSCRIPTIONS HYPOTHÉCAIRES
ET DES TRANSCRIPTIONS

(Lois du 1^{er} Mars 1818 et du 24 Juillet 1921)

THÈSE
POUR LE
DOCTORAT SCIENCES JURIDIQUES

présentée et soutenue le jeudi 29 janvier 1925, à 2 heures

PAR
Antoine GOUZE

AVOCAT
LICENCIÉ ÈS-LETTRES

Président : M. RIPERT, professeur.
Suffragants : { MM. PIÉDELIEVRE, professeur.
HEMARD, professeur.

MONTPELLIER
IMPRIMERIE FIRMIN ET MONTANE

1925

LA RÉFORME
DES INSCRIPTIONS HYPOTHÉCAIRES
ET DES TRANSCRIPTIONS

(Lois du 1^{er} Mars 1918 et du 24 Juillet 1921)

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LA RÉFORME
DES
INSCRIPTIONS HYPOTHÉCAIRES
ET DES TRANSCRIPTIONS

(Lois du 1^{er} Mars 1818 et du 24 Juillet 1921)

THÈSE
POUR LE
DOCTORAT SCIENCES JURIDIQUES

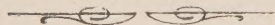
présentée et soutenue le jeudi 29 janvier 1925, à 2 heures

PAR
Antoine GOUZE

AVOCAT
LICENCIÉ ÈS-LETTRES

Président : M. RIPERT, professeur.

Suffragants : { MM. PIÉDELIÈVRE, professeur.
HEMARD, professeur.



MONTPELLIER
IMPRIMERIE FIRMIN ET MONTANE

1925

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.



A MA FIANCÉE

ANTOINE GOUZE



Digitized by the Internet Archive
in 2026

LA RÉFORME
DES INSCRIPTIONS HYPOTHÉCAIRES
ET DES TRANSCRIPTIONS

(Lois du 1^{er} Mars 1918 et du 24 Juillet 1921)

Les fondements de notre système de publicité immobilière n'ont pas été touchés par la loi du 1^{er} mars 1918, ni par celle du 24 juillet 1921, qui étend aux transcriptions les réformes apportées par la loi de 1918 au fonctionnement de l'inscription hypothécaire.

Notre publicité demeure personnelle. Nous dirons même que ces diverses lois confirment la résolution du législateur de ne point lui substituer de si tôt un système de publicité réelle; on n'opère pas de réforme si profondes et si minutieuses dans ce que l'on s'apprête à supprimer.

D'après leur titre et l'objet principal que se sont proposés leurs auteurs, ces deux lois semblent peu intéresser le juriste. La suppression des registres d'inscription et de transcription, n'est-ce point une

mesure purement technique et les lois qui la proclament ne sont-elles pas uniquement destinées à régir la manutention hypothécaire ?

Pour deux raisons, il n'en est pas ainsi.

D'abord, la suppression de ces registres et, par celà même, d'une grande partie du travail du Conservateur, amène une modification de conduite chez les inscrivants, et particulièrement chez les notaires, mandataires habituels des inscrivants. Désormais, nous le verrons, ce sont les bordereaux d'inscription qui seront les documents hypothécaires. Le travail de l'inscription se fera donc avant l'inscription et en dehors du bureau. Aux règles de forme qui concernaient uniquement les Conservateurs seront maintenant substituées des règles de forme qui concernent tous les particuliers, éventuellement appelés à devenir créanciers hypothécaires.

D'autre part, si l'objet principal de ces lois, explicitement proclamé par leurs auteurs, est la suppression des registres de transcription et d'inscription, on a néanmoins profité de cette occasion pour modifier d'autres dispositions relatives également à ces formalités, mais qui ne rentrent pas dans les règles de formes. Ce sont toutes les dispositions législatives qui visent les diverses mentions à porter dans les bordereaux.

L'article 2148 était l'objet de nombreuses incertitudes et controverses, lesquelles étaient causées par des obscurités de rédaction. La plupart de ces incertitudes, nous le verrons, ont été levées, et non

seulement les textes ont été rendus clairs, mais encore augmentés, complétés, afin de rendre plus précise la publicité hypothécaire. Quant à la transcription, nulle règle n'était formulée jusqu'ici relativement à la rédaction de l'acte à transcrire; désormais la désignation des parties est soumise à des prescriptions assez rigoureuses.

Mais les rectifications et augmentations de texte, relatives au contenu des mentions portées sur les bordereaux d'inscription, ne sont point les plus intéressantes des parties accessoires de la loi. L'innovation la plus intéressante est, à coup sûr, la nouvelle sanction prévue pour le cas où ces mentions seraient absentes, incomplètes ou irrégulières, et c'est peut-être la disposition qui sera le plus généralement approuvée. On ne saurait en bien parler avant de l'avoir attentivement étudiée. Disons seulement qu'avant 1918 on annulait souvent des inscriptions dont les insuffisances, dans les énonciations prescrites par la loi, n'avaient causé aucun préjudice aux tiers. Désormais, ce préjudice sera une condition essentielle pour obtenir la nullité.

LA SUPPRESSION DES REGISTRES HYPOTHECAIRES

La Réforme principale, la suppression du registre des inscriptions hypothécaires était unanimement réclamée par la pratique. L'on se demandait, en effet, pourquoi le Conservateur devait recopier la teneur des bordereaux hypothécaires sur un registre, puisque l'un de ces bordereaux restait entre ses mains. N'était-il pas plus simple de relier ensemble tous ces bordereaux et de former ainsi les volumes destinés aux archives? Les divers rapporteurs de la loi n'ont pas manqué de faire ressortir les multiples avantages généraux qu'amenait une telle réforme.

C'était, d'abord, une économie de registres pour le Trésor. D'autre part, si le rôle du Conservateur se borne à enliasser puis à relier les bordereaux le bureau des hypothèques est beaucoup moins encombré, le Conservateur satisfait plus rapidement aux réquisitions et peut se servir d'un personnel très restreint. Le public lui-même retire de cela un grand avantage: dans ces bureaux désencombrés les recherches sont rendues plus faciles, et les états hypothécaires lui sont fournis avec plus de célérité.

Et, d'autre part, parmi les inconvénients généraux auxquels la réforme apportait un appréciable remède, certains se trouvaient considérablement accrus du fait de la guerre; à la suite de la suspension des délais (décret du 10 août 1914), l'accomplissement des formalités hypothécaires avait été considérablement retardé; qu'allait-il advenir lorsque les délais reprendraient? Un énorme surcroît de travail allait s'abattre sur le Conservateur débordé. Le personnel ordinaire ne pourrait suffire à la tâche. Or, bien loin de pouvoir augmenter ce personnel, force serait de travailler avec peu de secours, car parmi les employés du bureau des hypothèques la guerre avait fait de nombreux vides et il faudrait recourir à un personnel restreint et, de plus, inexpérimenté. On voit donc que les circonstances apportaient une redoutable confirmation aux raisons alléguées par les promoteurs de la loi.

D'ailleurs, la publicité par enlissement des bordereaux n'était pas chose absolument nouvelle. La même réforme avait été appliquée au bureau d'Aix en vertu d'une loi du 8 mars 1910 (Recueil des lois, 1910, p. 140). De même, un incendie ayant détruit à la Conservation de Tulle de nombreux registres, d'autres registres ne furent pas substitués à ceux-là: on se contenta de simples bordereaux classés suivant date et numéro dans des liasses (loi du 15 juin 1878, *Journal des Notaires*, n° 21.894). Ce n'est pas un autre système qui fut employé à Saint-Pierre et à la Martinique pour la reconstitution

de la Conservation des Hypothèques (loi du 6 août 1910, *Journal des Notaires*, n° 29.889). Selon les paroles de M. Girard au Sénat « ces précédents sont de nature à rassurer les esprit les moins novateurs ».

Cette suppression des registres des inscriptions, qui apparaît comme le premier souci des auteurs de la loi, et qui en était le point le plus évidemment réclamé, ne figure pas, par une bizarrerie de rédaction, dans le texte du 1^{er} mars 1918. Ou du moins elle n'y figure qu'implicitement, puisque l'article 2150 déclare : « *Les bordereaux destinés aux archives seront reliés sans déplacement par les soins et aux frais des Conservateurs* ».

La loi du 1^{er} mars 1918 est devenue applicable trois mois seulement après sa promulgation. A l'expiration de ce délai les Conservateurs ont cessé de copier sur leurs registres les bordereaux d'inscription (art. 6.)

Le texte législatif a été complété par un décret, le 29 mars 1918.

PREMIÈRE PARTIE

FORME DU BORDEREAU ET INSCRIPTION

Les conditions de formes auxquelles sont désormais soumis les bordereaux d'inscription, tant en vertu de la loi du 1^{er} mars 1918 qu'en vertu du décret du 29 mars, se rattachent à cette idée essentielle que ces bordereaux ne sont pas, comme par le passé, destinés à être copiés sur des registres, mais qu'ils forment eux-mêmes les feuillets de ces registres. Les diverses règles édictées par la loi et le décret relativement aux conditions de forme, ont trait à la dualité, à la conformité, à l'aspect extérieur et au type du papier, à l'écriture, à la signature, au certificat de collationnement. Certaines de ces règles sont sanctionnées par le rejet obligatoire de la part du Conservateur, d'autres par un système original imaginé par le sénateur Milan et appelé la « substitution », d'autres, enfin, de valeur purement réglementaire, n'ont point de sanction civile. Nous étudierons d'abord toutes les règles,

en indiquant, à propos de chacune d'elles, la sanction destinée à les faire respecter, et, ensuite, le mécanisme et la portée de ces diverses sanctions. Nous décrirons enfin le rôle du Conservateur dans l'inscription.

TITRE PREMIER

REGLES DE FORMES

CHAPITRE I

ASPECT EXTÉRIEUR, TYPE ET COUT DU PAPIER

Le législateur, au lieu d'édicter des règles concernant l'aspect extérieur et le coût du papier, s'en est remis au pouvoir réglementaire pour établir ces diverses conditions et à l'Administration pour fournir ce papier qui sera le seul utilisable pour rédiger les bordereaux. Ce sont les articles 1, 2 et 3 du décret du 29 mars 1918 qui ont fixé le modèle type. Nous nous contenterons de les reproduire et de les faire suivre simplement de quelques brèves explications.

Article premier. — *Les bordereaux dont l'article 2148 du Code Civil, modifié par la loi du 1^{er} mars 1918, prescrit le dépôt à la Conservation des hypothèques pour opérer l'inscription des privilèges et hypothèques seront rédigés sur des feuilles de papier, réglées à raison de quarante-cinq à la page*

et ayant le même format et la même qualité que le papier timbré de la dimension du grand papier à 2 fr. 40.

Ces feuilles, fournies par l'Administration, seront mises en vente dans les bureaux d'enregistrement, les conservations d'hypothèques et les distributions auxiliaires de papiers timbrés aux prix suivants :

Feuille simple	0,10
Feuille double	0,20
Feuille intercalaire simple	0,05
Feuille intercalaire double	0,10

Art. 2. — Les formules destinées à la rédaction des bordereaux d'inscription seront conformes au modèle annexé au présent décret.

Il sera réservé au recto : à gauche, une marge de six centimètres de largeur ; à droite une marge de neuf centimètres de largeur. Au verso les marges seront disposées dans l'ordre inverse.

Le bordereau sera écrit entre les deux marges.

Les marges seront séparées de l'espace destiné à la rédaction du bordereau par des traits imprimés ; elles seront uniquement réservées pour les annotations et les besoins de la reliure.

Art. 3. — Il sera mis en vente deux modèles de formule de bordereaux. Dans le premier modèle, l'espace réservé à la rédaction du bordereau sera divisé en paragraphes portant en tête l'indication imprimée de la nature de chacune des mentions exigées par la loi. Dans le second modèle, cet espace

ne sera pas divisé et sera laissé complètement en blanc.

L'emploi de feuilles de papier réglées a été prescrit en vue de la prohibition des interlignes, que nous retrouverons en étudiant la rédaction des bordereaux. Cette prohibition est formulée par l'article 5 du décret.

Quelles sont les annotations auxquelles sont réservées les marges qui ne servent pas à la reliure : celle du recto à droite, celle du verso à gauche ? Bien que le décret ne précise pas, il est facile de le déterminer. Il ne s'agit point d'annotations à mettre par le requérant, le papier fourni par l'administration porte, en effet, dans toutes les marges : « *Marge réservée au Conservateur. Le requérant ne doit, pour aucun motif, écrire dans cette marge* ». Cette prohibition est à rapprocher de l'article 5 du même décret, deuxième alinéa, d'après lequel « *les renvois ne devront, en aucun cas, être portés dans les marges* ».

Ces annotations sont donc exclusivement celles qui émanent du Conservateur, ce sont les diverses mentions marginales prévues par la loi (radiations, subrogations, cessions d'antériorité, changement de domicile), c'est aussi, pour le bordereau destiné à être remis au requérant, l'attestation que l'inscription a été prise (art. 2150).

La sanction prévue au cas où le requérant se serait servi pour établir ses bordereaux de papier non réglementaire est prévue par l'article 2148, deuxième alinéa, *in fine*, ainsi que par l'article 8

du décret. C'est la sanction toute spéciale de la « *substitution* », que nous étudierons plus loin.

Mais quelle est la sanction applicable lorsque le requérant, s'étant servi, conformément à la loi, de papier réglementaire, a, néanmoins, violé le décret et méconnu les indications portées sur le papier lui-même, en écrivant dans les marges réservées au Conservateur ?

Il ne faut pas, selon nous, hésiter à employer, dans ce cas, également la substitution. Quelle différence y a-t-il entre le fait d'employer un papier non réglementaire et le fait d'employer un papier réglementaire en méconnaissant le but de la formule établie par l'Administration ?

CHAPITRE II

ECRITURE DES BORDEREAUX

Les prescriptions de la loi et du décret relatives à la rédaction des bordereaux peuvent se ranger sous trois chefs :

1° La prohibition des bordereaux qui ne seraient ni manuscrits ni imprimés ;

2° L'exigence d'une rédaction en toutes lettres ;

3° Certaines règles concernant l'aspect extérieur de la rédaction qui sont la reproduction à peu près exacte des règles posées par la loi du 25 Ventôse pour les actes notariés.

§ 1. — PROHIBITION DES BORDEREAUX, NI MANUSCRITS NI IMPRIMÉS

Elle s'explique par le désir de l'inaltérabilité des documents hypothécaires. La loi se contente d'ordonner, sans autres précisions, que les bordereaux seront « *soit manuscrits, soit imprimés* ». C'est dans le décret qu'il faut chercher les précisions complémentaires sur ce point. Il y est dit que les bordereaux « *seront imprimés ou écrits à*

la main au moyen d'une encre indélébile... Ne seront considérés comme imprimés que les bordereaux obtenus à l'aide de machines utilisant l'encre d'imprimerie. »

Il est facile de voir que, sous couleur d'expliquer la loi, le décret lui ajoute de nouvelles rigueurs. Selon les explications du rapporteur au Sénat, il est certain que la loi a voulu, par ses prescriptions, exclure l'emploi des bordereaux dactylographiés. Il peut se trouver nombre de fautes ou d'erreurs dans une rédaction dactylographiée, et, d'autre part, l'encre employée par les machines à écrire ne donne point toute satisfaction d'inaltérabilité. D'ailleurs, l'esprit très clair de la loi nous amène à traduire « *manuscrits* » par : écrits à la main, au moyen d'une encre d'une certaine inaltérabilité. Car il ne faut pas oublier que les documents hypothécaires sont destinés à être utilisés longtemps après leur confection. Et, a-t-on fait remarquer, « *manuscrit* » équivaut le plus souvent à « écrit à l'encre ». Le rapprochement des mots « manuscrits » et « imprimés » confirme, au surplus, l'exigence de l'emploi d'une bonne encre, et la prohibition du crayon, du crayon-encre, de l'encre blanche.

Quant aux bordereaux imprimés, nous aurions facilement rangé dans cette catégorie les bordereaux autocopiés, polycopiés ou lithographiés. Car leur emploi remplit parfaitement les intentions du législateur relativement à l'inaltérabilité.

Mais bien plus grandes sont les exigences du

décret : d'après son article 5, les bordereaux doivent être, nous l'avons vu, « *écrits à la main au moyen d'une encre indélébile* ». Nous ne pensons pas qu'il faille entendre ces mots à la rigueur. Car il n'y a d'encre absolument indélébile que l'encre grasse. Ce que le décret a voulu prohiber, selon nous, c'est l'emploi de l'encre d'aniline. Il faut rapprocher les prescriptions du décret, sur ce point, de la Circulaire du Ministre de la Justice, du 1^{er} février 1888, invitant les officiers public à s'abstenir pour l'écriture de leurs actes d'employer les encres d'aniline.

D'autre part, en édictant que « *seront seuls considérés comme imprimés les bordereaux obtenus à l'aide de machines utilisant l'encre d'imprimerie* », le décret a-t-il entendu proscrire les bordereaux lithographiés, autographiés, polycopiés ? L'auteur de l'Instruction 3544 aux Conservateurs des hypothèques l'a entendu ainsi, et même paraît considérer cette prohibition comme contenue dans la loi. « *Le nouvel article 2148, dit cette Instruction, prohibe les bordereaux écrits au crayon encre, polycopiés ou dactylographiés* ». Quant à nous nous refusons, tout au moins, de voir cette règle dans la loi. Certes, le nouvel article 2148 a certainement prévu par le mot « imprimés », l'imprimerie courante, mais on ne peut dire qu'il a prohibé par là même les moyens d'impression plus rares — lithographie, autographie, polycopie : ces divers procédés assureront, nous l'avons dit, la même inaltérabilité des documents hypothécaires.

Quelle est la sanction prévue pour le cas où il

ne serait pas satisfait à ces diverses règles ? L'article 2148 porte que les bordereaux seront manuscrits ou imprimés, à peine de rejet. Le rejet, nous l'avons déjà dit, est une sanction très grave qu'il importe, dans le doute, de ne pas étendre. Toutes les règles que le décret a ajoutées aux règles posées dans la loi ne peuvent être ainsi sanctionnées. Car il n'appartient pas au pouvoir réglementaire de créer du droit civil, en dehors d'une délégation législative. Or, dans le décret du 29 mars 1918, sont seuls portés, en vertu d'une délégation de la loi, les articles 1, 2 et 3, relatifs à l'aspect extérieur, au type et au coût du papier. Dès lors, malgré l'opinion contraire émise par l'Instruction 3344 précitée, le Conservateur ne pourra rejeter ni les bordereaux lithographiés, ni les bordereaux autocopiés, ni les bordereaux polycopiés. Quant aux bordereaux écrits à la main, avec de l'encre d'aniline, nous croyons également qu'ils doivent être admis, sans tenir compte des termes du décret : « *encre indélébile* », puisque sur ce point, nous l'avons dit, il ne peut créer du droit civil. Nous pourrions hésiter en nous appuyant sur l'esprit de la loi. Mais il y aurait grande difficulté pour le Conservateur à reconnaître l'encre dont sont écrits les bordereaux. Sauf le cas où les bordereaux seraient écrits avec une encre dont la pâleur révélerait au premier abord la mauvaise qualité, on ne saurait les refuser. Seuls, les bordereaux écrits au crayon, ou au crayon-encre, doivent être absolument rejetés.

§ 2. — ECRITURE EN TOUTES LETTRES

Cette exigence se trouve uniquement dans le décret-article 5.

Selon le décret, les bordereaux doivent être *« écrits en toutes lettres, sans surcharges, grattages ou interlignes, les blancs bâtonnés. Les renvois seront numérotés et inscrits à la suite des bordereaux... »*

Ces diverses prescriptions sont à rapprocher de celles qu'édicte la loi du 25 Ventôse an XI. *« Les actes des notaires, dit l'article 13 de cette loi, seront écrits en un seul et même contexte, sans blanc, lacune, ni intervalle... »* Et l'article 15 ajoute : *« Les renvois et apostilles ne pourront, sauf l'exception ci-après, être écrits qu'en marge... »* Enfin, selon l'article 16 : *« Il n'y aura ni surcharge, ni interligne, ni addition dans le corps de l'acte; et les mots surchargés, interlinés ou ajoutés seront nuls. Les mots qui devront être rayés le seront, de manière que le nombre puisse en être constaté à la marge de leur page correspondante, ou à la fin de l'acte, et approuvé de la même manière que les renvois écrits en marge ».*

« Ainsi, pour les bordereaux comme pour les actes notariés, la rédaction doit être en toutes lettres. Mais on autorise les abréviations courantes : M., Mme, Mlle, N^o, etc...

Les surcharges, grattages, interlignes sont pareillement prohibés dans les deux cas. Mais la

sanction diffère. « *Les mots surchargés, interlignés ou ajoutés seront nuls, dit la loi de Ventôse* ». Dans les bordereaux, au contraire, ces mots-là sont valables, faute d'un texte législatif qui dise le contraire, le décret ne créant pas du droit civil.

Les blancs sont interdits dans les actes notariés, sous peine de cent francs d'amende contre le notaire (loi du 25 Ventôse, an XII, article 13.) Dans les bordereaux, ils doivent être bâtonnés et, selon l'article 6 du décret, le décompte et l'approbation en doivent être faits dans le certificat de collationnement.

Quant aux renvois, une notable différence existe entre les bordereaux et les actes notariés. Pour ceux-ci, d'après l'article 15 de la loi de Ventôse, les renvois sont faits dans les marges et parafés ou signés, par le notaire et les autres signataires de l'acte. Ce n'est, d'après le même article 15, qu'exceptionnellement que les renvois peuvent être portés à la suite du corps de l'acte, dans le cas où ils seraient trop volumineux pour pouvoir être portés dans les marges. Mais, alors, ils sont non seulement signés ou parafés, mais expressément approuvés par les parties. Toutes ces formalités sont prescrites à peine de nullité des renvois.

Dans les bordereaux d'inscriptions, nous savons que les marges sont réservées au Conservateur, soit pour la reliure, soit pour les annotations. C'est pour ces motifs que, d'après l'article 5 du décret, « *les renvois seront numérotés et inscrits à la suite des bordereaux* ». Le décompte et l'appro-

bation en doivent être faits dans le certificat d'exact collationnement. Mais, naturellement, pour les raisons déjà dites, toutes ces règles manquent de sanction.

C'est également dans le certificat de collationnement que sont décomptés et approuvés les mots rayés.

Pour les actes notariés, les mots rayés sont, à peine d'amende, décomptés et approuvés de la même manière que les renvois écrits en marge.

CHAPITRE III

SIGNATURE ET CERTIFICAT DE COLLATIONNEMENT

« Les deux bordereaux, dit l'article 2148, sont également, à peine de rejet, signés par le requérant ou son représentant, et certifiés exactement collationnés ».

§ 1. — SIGNATURE

L'ancien texte ne portait aucune exigence semblable. Mais, à vrai dire, la signature des bordereaux hypothécaires n'est pas une formalité toute nouvelle dans notre législation. Si les bordereaux d'inscription des hypothèques terrestres en étaient dispensés, l'article 8 de la loi du 10 juillet 1885 sur l'hypothèque maritime la rendait obligatoire. Ce qui n'était, jusqu'ici, que l'exception est devenu la règle générale.

Dans le silence de l'ancien article 2148, la pratique avait toujours refusé, avec juste raison, de considérer cette signature comme nécessaire à la parfaite validité des bordereaux. Cependant, la doc-

trine contraire était soutenue par quelques auteurs, principalement en Belgique (Baudot, 321; Martou, 1062 *bis*). « Le Conservateur a le droit de refuser d'inscrire l'hypothèque sur des bordereaux non signés, dit Lepinois (Traité théorique et pratique de la transcription des privilèges et hypothèques, tome IV, n° 1622). N'a-t-il pas à craindre, en effet, qu'on ne lui objecte, le cas échéant, que le bordereau qu'il détient n'est pas celui qui lui a été remis pour opérer l'inscription? Ce raisonnement est juste, mais comme en cas de contestation sur l'identité du bordereau, c'est à l'inscrivant à faire la preuve que le bordereau représenté n'est pas celui qu'il avait déposé, l'utilité de la signature en apparaît bien amoindrie. Néanmoins, il est une autre raison que l'on fit valoir déjà en 1874, à propos de l'hypothèque maritime: « Il ne faut pas, si des questions de responsabilité, d'insuffisance de la formule d'inscription hypothécaire sur le registre des douanes viennent à se soulever, il ne faut pas qu'on puisse ignorer sur qui faire retomber la responsabilité, tandis que, sur un bordereau signé, la garantie est écrite, textuellement, *ipsis verbis*, sur le registre des douanes. S'il y a alors une faute commise par l'auteur du bordereau, par la partie qui doit en retirer bénéfice, il ne peut s'en prendre qu'à lui du préjudice qu'il peut éprouver ».

Ce sont des considérations analogues qui ont conduit le législateur de 1918 à exiger la signature sur les bordereaux d'inscription. Elle évite la substitution d'un faux bordereau à celui qui a été réelle-

ment déposé. De plus, elle fixe la responsabilité des bordereaux.

Car éviter les substitutions n'est pas, selon nous, l'unique objet de la signature. Si elle sert à dégager la responsabilité du Conservateur, elle la fixe sur une autre tête, celle du signataire. Parmi toutes les personnes qui peuvent concourir à la prise de l'inscription, il peut être utile d'en désigner une qui supportera dans l'avenir les conséquences de cette opération. Un exemple frappant nous en est fourni pour le cas d'une inscription prise au moyen de bordereaux rédigés sur papier non réglementaire. Nous étudierons plus loin, avec tous les développements nécessaires, la sanction assez compliquée qui est prévue par la loi. Disons simplement que, dans ce cas, l'inscription est valable, mais que le Conservateur met en demeure l'inscrivant de substituer dans un délai de quinze jours des bordereaux réglementaires aux bordereaux irréguliers, sous peine d'une amende de cent francs. La loi dit que c'est « à l'inscrivant » que doit être adressée la mise en demeure, et par conséquent c'est lui qui doit payer l'amende. Le décret traduit « l'inscrivant » par « le signataire ». C'est là une application remarquable de notre idée générale que le signataire est celui qui prend la responsabilité de l'inscription, donc l'inscrivant.

Qui a qualité pour signer les bordereaux?

D'après la loi, c'est le requérant ou son représentant.

Nous voyons deux interprétations possibles à

cette expression. Hâtons-nous de dire que toutes les deux aboutissent à la même conclusion : à savoir que les bordereaux peuvent être signés par toute personne.

D'abord, requérant peut signifier : toute personne qui prend l'initiative de l'inscription. C'est aussi bien le titulaire de la créance hypothécaire qu'un gérant d'affaires ; car le requérant c'est essentiellement « celui qui requiert », sans considérer si c'est lui ou non, le créancier. Le représentant serait alors le mandataire, légal ou conventionnel du requérant.

Mais si l'on voulait entendre par requérant, uniquement le créancier, nous pourrions arriver à une solution aussi large en comprenant dans le mot « représentant » non seulement le mandataire, mais le *negotiorum gestor*. Rien, dans la loi, ne s'oppose à cette large interprétation. On ne peut objecter ici la notion que donne la jurisprudence de la gestion d'affaires. D'après la jurisprudence, il n'est pas nécessaire que le gérant ait l'intention d'agir pour le compte d'autrui, de le représenter. Même s'il agit uniquement dans son intérêt, il peut être considéré comme gérant d'affaires, s'il procure en même temps un avantage à autrui. Mais remarquons qu'ici une telle situation ne peut se rencontrer : celui qui, de son propre mouvement, inscrit l'hypothèque d'un tiers agit évidemment toujours en vue d'assurer à ce tiers la pleine efficacité de son hypothèque. S'il n'agit pas comme représentant du géré, son action est incompréhensible. Dès

lors, le gérant d'affaires qui signe le bordereau d'inscription représente évidemment le créancier hypothécaire.

Ainsi, il suffit, pour que la loi soit observée, qu'une signature quelconque soit apposée sur les bordereaux. Les bordereaux anonymes doivent être rejetés. Il faut que quelqu'un prenne la responsabilité de l'inscription. Cela confirme l'opinion que nous émettions ci-dessus sur le rôle général de la signature.

Par la nouvelle obligation imposée au requérant ou à son représentant de signer les bordereaux, nous pensons que l'article 17 de la loi du 21 Ventôse an VII peut être considéré désormais comme lettre morte. Cet article prescrivait au Conservateur d'apposer sa signature sur le registre après chaque inscription, laquelle avait été au préalable collationnée avec le bordereau. Désormais, c'est le bordereau lui-même qui forme les feuillets de registre, l'inscription est l'œuvre du requérant. La signature du Conservateur serait inutile.

Les deux bordereaux, d'après la loi, doivent être signés. Il suffirait, pour réaliser le but cherché par le législateur, que le bordereau destiné aux archives soit signé. Mais la loi est formelle. Le bordereau qui sera rendu à l'inscrivant sera également signé. Ce sera, évidemment, la même signature qui devra être apposée sur les deux pièces. Non seulement le principe de conformité l'exige, mais encore le rôle que joue la signature : déterminer le responsable de l'inscription. Il n'y a qu'une seule

personne répondant à cette désignation : elle doit signer les deux pièces. Notons, d'ailleurs, que rien ne s'oppose à ce que les deux bordereaux portent plusieurs signatures.

§ 2. — CERTIFICAT DE COLLATIONNEMENT

Les bordereaux doivent aussi, d'après la loi, être certifiés exactement collationnés. Et cela à peine de rejet, tout comme la signature. Mais le décret est plus exigeant. « *Le certificat de collationnement, est-il dit, en son article 6, prescrit par l'article 2148 nouveau du Code civil, indiquera les nom, prénoms, profession et domicile du signataire de bordereau et contiendra le décompte et l'approbation des renvois, des mots rayés et des blancs bâtonnés* ».

Outre ces différents décomptes et approbations que nous avons étudiés en traitant de la rédaction des bordereaux, le décret impose donc à celui qui collationne et qui signe (c'est évidemment la même personne), d'indiquer les nom, prénoms, profession et domicile du signataire, afin de mieux fixer la personnalité de celui-ci et de donner ainsi sa pleine valeur à la signature. Néanmoins, ces diverses énonciations n'étant exigées que par le décret ne peuvent être prescrites à peine de rejet.

Naturellement, il n'est exigé qu'une signature pour le certificat de collationnement et l'ensemble du bordereau. Dans les formules types le texte de ce certificat est ainsi imprimé :

Le soussigné (nom, prénoms, profession, domi-

micile...) *certifie que les deux exemplaires du présent bordereau ont été exactement collationnés :
Signature.*

Cette formule est défectueuse en ce qu'elle ne prévoit pas les décomptes et approbations qui doivent se trouver, le cas échéant, dans le certificat de collationnement. Mais rien n'empêche d'ajouter pour ces décomptes une phrase spéciale, qui sera également signée.

Puisque actuellement la loi impose explicitement au requérant de collationner ses deux bordereaux, elle nous semble avoir déchargé par là le Conservateur d'une telle obligation. Jadis, le Conservateur était obligé de collationner le bordereau qui restait entre ses mains avec le registre des inscriptions. Mais on se demandait s'il n'était pas également tenu de collationner les deux bordereaux entr'eux. On citait, en ce sens, un arrêt de la Cour de Cassation du 27 avril 1829, mais le cas dans lequel la Cour avait été appelée à statuer était trop spécial. On ne pouvait s'appuyer sur cette décision d'espèce pour dégager une doctrine générale. On se fondait encore sur ce fait que le bordereau rendu au requérant devait être revêtu de la mention d'inscription. Mais autre chose est certifier que l'inscription a été prise, autre chose que les bordereaux ont été collationnés. Désormais, nous croyons que, sans aucun doute, le Conservateur est dégagé de toute obligation de collationnement. Il suffit que quelqu'un ait collationné : inutile de répéter cette opération. Or, la loi a nettement mis cette obligation à la charge du requérant.

CHAPITRE IV

DUALITE ET CONFORMITE DES BORDEREAUX

§ 1. — DUALITÉ

Avant la loi du 1^{er} mars 1918, il était également prescrit par l'article 2148 de présenter deux bordereaux d'inscription au Conservateur des hypothèques. L'un était remis au créancier avec l'attestation de l'inscription opérée par le Conservateur. L'autre demeurait entre les mains du Conservateur, afin que celui-ci pût démontrer la conformité du bordereau et de l'inscription, au cas où l'on viendrait à la contester. Désormais, ce second bordereau lui-même formera l'inscription. Quant à l'autre, il sera remis, comme par le passé, au requérant, après que le Conservateur y aura mentionné *« la date du dépôt, le volume et le numéro sous lesquels le bordereau destiné aux archives aura été classé. »* (Nouvel article 2150.)

La remise de ces deux bordereaux est-elle une formalité indispensable de l'inscription? Avant la loi de 1918, il était universellement admis que la

remise des bordereaux, n'étant pas requise dans l'intérêt des tiers, importait peu pour l'efficacité de l'hypothèque, si celle-ci avait été réellement inscrite. Les tiers n'étaient pas fondés à se prévaloir de l'absence de bordereaux pour faire déclarer nulle cette inscription. (Aubry et Rau, 5^e édit., t. III, p. 654.) Ces bordereaux, disait-on, ne sont prescrits que dans l'intérêt du créancier et du Conservateur, afin de régler les questions de responsabilité entre ces deux personnes, quant à la teneur de l'inscription.

Désormais, un pareil raisonnement est irrecevable. L'un des bordereaux lui-même constitue l'inscription. Il est donc indispensable qu'il soit rédigé et remis au bureau des hypothèques. Notons d'ailleurs que le Conservateur lui-même pourrait rédiger ce bordereau, à titre de mandataire du créancier, ou même de *negotiorum gestor*.

Mais s'il est nécessaire qu'un bordereau soit rédigé, faut-il qu'un second soit aussi présenté à la Conservation, sous peine de rejet du premier? Autrement dit, la dualité de bordereaux est-elle une formalité prescrite à peine de rejet?

Un doute s'élève, à lire le début de l'alinéa deuxième de l'article 2148: « *Il (le requérant) y joint deux bordereaux conformes, dont un décret déterminera l'aspect extérieur, ainsi que le type et le coût du papier fourni par l'Administration aux frais des requérants, sur lequel ils seront soit manuscrits, soit imprimés, à peine de rejet obligatoire pour le Conservateur.* » Les derniers mots,

qui forment la sanction du rejet, s'appliquent-ils uniquement aux mots « *soit manuscrits, soit imprimés* », ou bien concernent-ils toute la phrase ?

Le rejet étant une sanction sévère, susceptible de compromettre gravement la fortune de l'inscrivant en risquant de lui faire perdre un rang utile pour l'efficacité de son hypothèque, on serait tenté de s'en tenir au sens le plus restrictif. Et vraiment, s'il n'y avait d'autres considérations, il nous semblerait d'une grande sagesse juridique, dans le doute, de ne point étendre le domaine de cette sanction. Mais, quelques mots plus loin, le même article prescrit à l'inscrivant de signer les deux bordereaux et de les certifier exactement collationnés. Cette dernière obligation, surtout, emporte la nécessité absolue de présenter deux bordereaux, et comme elle est formulée à peine de rejet, c'est la même sanction qui est naturellement applicable lorsqu'il n'est présenté qu'un seul bordereau.

§ 2. — CONFORMITÉ

Ces deux bordereaux, dit la loi, doivent être conformes et même « *absolument conformes* ». Il semblerait donc, d'après la lettre de la loi que l'on ne devrait tolérer aucune dissemblance entre les deux bordereaux. Il n'est pas besoin d'un long examen pour estimer que de pareilles exigences seraient parfois ridicules, et il importe donc de fixer exactement la portée de cette prescription.

L'un des bordereaux peut être manuscrit, l'autre

imprimé. Ou bien encore l'un peut être rédigé avec des renvois, l'autre sans renvois. Ou encore les deux bordereaux peuvent ne pas contenir le même nombre de mots nuls. Voilà tout autant de dissemblances qui ne sauraient être appelées des irrégularités de forme, malgré le principe de conformité.

Remarquons, d'autre part, que le législateur a pris soin d'édicter ses diverses règles de forme à la fois pour les deux bordereaux. Autrement dit, après avoir posé le principe de conformité, le législateur l'a aussitôt appliqué lui-même, de sorte que si l'inscrivant obéit aux autres prescriptions de la loi, le principe de conformité sera par là même respecté. Ce principe, formulé dans la loi, n'est donc pas lettre morte; mais il est lettre inutile.

Ainsi, au cas où l'inscrivant aurait établi l'un de ses bordereaux sur du papier non réglementaire, la sanction de la « substitution » que nous étudierons plus loin serait applicable. Au cas où l'un des bordereaux serait dactylographié et l'autre manuscrit, il y aurait également dissemblance, mais la sanction du rejet serait encourue par le seul fait que la prescription d'une rédaction manuscrite ou imprimée ne serait pas observée.

Ainsi donc, semble-t-il, on pourrait dire en règle générale: « *Toutes les fois que chacun des bordereaux pris isolément satisfera aux règles de forme de la loi, l'ensemble des deux bordereaux ne pourra être déclaré irrégulier pour infraction au principe de conformité* ».

Mais deux exceptions se présentent à notre règle :

l'une, nous le verrons, n'est qu'apparente; l'autre est réelle.

D'abord, chacun des bordereaux pourrait être parfaitement établi selon les règles de formes (autres que la conformité) posées par l'article 2148, deuxième alinéa, et porter, néanmoins, un texte dissemblable. En ce cas, ne devrait-on pas déclarer irréguliers ces bordereaux uniquement parce qu'ils violent le principe de conformité? Nous ne le croyons pas.

Les deux bordereaux pourraient fort bien avoir une teneur différente, ils n'en seraient pas moins irréprochables *dans la forme*. Le principe de conformité, tel qu'il est formulé dans la loi, et en tête d'un paragraphe relatif aux seules conditions de forme, est évidemment lui aussi une règle de forme. Or, l'observation ou l'inobservation d'une règle de forme est essentiellement soumise au Conservateur, même si celui-ci n'a pas de sanction à appliquer. Si la conformité de texte des deux bordereaux était une règle de forme, il appartiendrait au Conservateur de s'en assurer. Au contraire, que prescrit la loi? La loi prescrit à l'inscrivant de certifier les deux bordereaux exactement collationnés. Elle dispense donc implicitement le Conservateur de ce collationnement. (Voir ci-dessus, p. 36). Elle tient à la conformité des deux textes; mais cette intention ne l'a pas amenée à en faire une condition de forme. Ici, elle se contente de l'affirmation du requérant.

Tout cela n'est pas sans intérêt pratique. Nous

avons vu, en effet, que la sanction de rejet pourrait être appliquée, à la faveur d'une obscurité de la loi, à toutes les règles posées par la première phrase du deuxième alinéa de l'article 2148. Même pour ceux qui admettent cette doctrine rigoureuse, que, pour notre part, nous rejetons, il apparaît comme certain que l'identité de texte des bordereaux n'étant pas prévue par le principe de conformité posé en cette phrase, on ne saurait trouver aucune base juridique solide pour justifier le rejet de deux bordereaux de teneur différente.

Dès lors, l'unique exception à la règle générale que nous avons posée plus haut consiste dans l'obligation d'apposer le même certificat de collationnement et la même signature sur les deux bordereaux.

Ainsi donc, comme nous l'avons déjà dit, le principe de conformité, malgré son apparence générale et absolue, est d'une portée restreinte, parce que le législateur a pris soin, après l'avoir proclamé, de l'appliquer lui-même. Nous avons montré que ce principe était lettre inutile; mais son esprit anime la loi. Nous trouvons, d'ailleurs, excessive cette rigueur dans des règles de forme. Ces règles de forme répondent, en effet, à une fin précise: obtenir des bordereaux susceptibles d'être reliés et de former des registres. Mais, sur les deux bordereaux, un seul est destiné à cela. L'autre ne devrait donc pas être soumis à d'inutiles conditions.

Nous pouvons rattacher au principe de conformité la question de la faculté, laissée à l'inscrivant

par l'ancien article 2148, de porter l'un des bordereaux sur l'expédition du titre. Cette faculté est-elle supprimée?

Le nouvel article 2148, il est vrai, n'en parle plus. Comme l'ancien texte semblait donner à cette faculté un caractère de simple tolérance, faut-il conclure, du silence de la loi, à sa suppression?

C'est l'opinion générale, et on confirme cette opinion en faisant remarquer que le principe de conformité s'oppose à l'ancienne pratique permise. Quant à nous, nous croyons cette pratique encore légitime. Nous avons vu ce qu'il fallait penser du prétendu principe de conformité. Devons-nous vraiment le considérer comme un obstacle à une manière parfois si commode de procéder? Il est évident, d'ailleurs, que dans ce cas l'expédition devrait être rédigée sur papier réglementaire.

TITRE II

LES SANCTIONS

Au point de vue des sanctions, les diverses règles que nous venons d'étudier doivent se répartir en trois genres. Le premier genre comprend uniquement l'obligation de se servir de papier réglementaire, à laquelle correspond la sanction toute spéciale de la « *substitution* ». Le deuxième comprend toutes les obligations dont l'inobservation entraîne le *rejet* des bordereaux par le Conservateur. Enfin, les autres règles ne sont pourvues d'aucune sanction.

CHAPITRE I

LA SUBSTITUTION

§ 1. — ETUDE CRITIQUE

La sanction que le législateur a prévue pour le cas où l'inscrivant ne se serait pas servi, pour établir ses bordereaux, de papier réglementaire, mérite une étude très attentive tant par sa nature toute particulière que par les difficultés auxquelles se heurte son application. Nous ne dissimulerons pas d'ailleurs que de jour en jour l'importance de cette sanction diminue. On peut dire qu'actuellement l'infraction à laquelle elle s'applique ne se produit presque jamais : le plus souvent, en effet, la rédaction des bordereaux est l'œuvre des notaires et ceux-ci ne sauraient manquer à satisfaire, sur ce point, à la loi. D'autre part, lorsque des particuliers inscrivent eux-mêmes leurs privilèges ou leurs hypothèques légales, ils ne manquent pas de se renseigner sur les détails de cette formalité. Seuls pourraient encore se tromper quelques particuliers qui, ayant, jadis, inscrit leurs droits avec des bordereaux sur papier quelconque, se serviraient

de leur ancienne expérience pour agir de même dans l'ignorance de la nouvelle loi. On doit avouer que c'est là une hypothèse bien rare, et de nature à se présenter de moins en moins. A vrai dire, le système de sanction que nous allons étudier aura uniquement fait fonction de mesure transitoire pendant le temps assez court où l'Administration n'a pu fournir de papier réglementaire en quantité suffisante pour les besoins de la pratique. Il est permis de remarquer que c'était établir une machine bien compliquée pour des nécessités aussi éphémères.

« Au cas où l'inscrivant ne se serait pas servi du modèle-type, dit la loi (art. 2148, alinéa deuxième in fine), le Conservateur sera néanmoins tenu de prendre l'inscription qui sera valable. Mais il mettra l'inscrivant en demeure, par un simple avis recommandé, d'avoir à substituer aux bordereaux irréguliers en la forme, des bordereaux réglementaires dans la quinzaine de la date d'avis, sous peine d'une amende de cent francs (100 francs) au profit du Trésor ».

Et le décret du 29 mars porte de même en son article 8 :

« Si l'inscrivant ne s'est pas servi pour la rédaction des bordereaux du modèle établi par le présent décret, le Conservateur devra néanmoins en liasser provisoirement l'un des doubles à la place assignée par l'inscription au registre des dépôts. Mais dans les quinze jours, au plus tard, à compter de la date du dépôt, il invitera le signataire du bor-

dereau, par pli recommandé, à substituer aux bordereaux irréguliers en la forme des bordereaux réglementaires dans le délai et sous la peine prévue par le deuxième alinéa de l'article 2148 nouveau du Code civil.

Après régularisation, le bordereau réglementaire prendra la place du bordereau irrégulier, qui sera retenu par le Conservateur. La substitution sera constatée par un enregistrement pour ordre au registre des dépôts ».

Le décret, on le voit, paraphrase le texte législatif, mais il vise plus particulièrement la conduite du Conservateur des hypothèques : enlissement, délai d'envoi du pli recommandé, conservation du bordereau irrégulier après substitution, constatation de la dite substitution.

On s'étonne des ménagements de la loi envers le créancier qui l'enfreint en rédigeant ses bordereaux sur feuilles quelconques de papier. Puisque avec le nouveau mode de publicité les bordereaux ne sont pas copiés sur des registres, mais doivent former eux-mêmes les feuilles d'un registre relié, l'usage du papier réglementaire apparaît comme absolument essentiel au fonctionnement d'un pareil système. Dès lors, pourquoi ne l'avoir sanctionné que par une mesure sans vigueur, qui risque, en certains cas, de rester inefficace ? Le rejet s'imposerait ici, semble-t-il, au moins autant qu'ailleurs. Le rapport à la Chambre des Députés de M. Viollette explique pourquoi il n'a pas été adopté : « Le législateur, y lisons-nous, ne veut pas qu'un manque

momentané d'approvisionnement en papier puisse empêcher la conservation de toute urgence d'un droit menacé. » Le rejet, en effet, est extrêmement grave puisqu'il risque de compromettre l'efficacité d'un droit réel; on peut l'employer contre des bordereaux sans signature, ou sans certificat de collationnement, ou bien encore contre des bordereaux qui ne seraient pas entièrement manuscrits ou imprimés: dans tous ces cas, l'irrégularité de forme incombe uniquement à l'inscrivant. Mais le défaut de papier réglementaire peut aussi incomber à l'Administration, et, vraiment, serait-il juste d'appliquer au particulier, qui, pour ce motif, n'en aurait pas trouvé, une sanction aussi grave que le rejet de ses bordereaux, c'est-à-dire l'ajournement de son inscription?

Et telle était si bien la pensée du rapporteur que, disait-il, « la présentation au Conservateur d'un bordereau sur papier irrégulier devra être accompagnée d'explications plausibles; car la règle a été maintenue par le Sénat qu'en principe le rejet du bordereau est obligatoire pour le Conservateur. »

« Le Conservateur, ajoutait-il, sera donc prudent d'exiger des déclarations écrites si on lui fait un dépôt irrégulier: il serait disciplinairement responsable s'il s'inclinait devant une simple négligence de l'inscrivant ».

Nous ne croyons pas, cependant, pouvoir adhérer à la doctrine de M. Violette. Une telle opinion, en effet, ne se présente pas à nous avec l'autorité des travaux préparatoires; elle ne peut être pour

nous qu'une interprétation particulière du texte législatif. Ce texte, était renvoyé à la Chambre des Députés par le Sénat, et la Chambre ne pouvait le considérer comme modifié par les paroles de son rapporteur. Nous n'avons donc qu'à examiner la légitimité de cette interprétation et la portée exacte du texte soumis successivement au Sénat et à la Chambre.

Rien, dans la loi, ne permet au Conservateur d'exiger du requérant des explications plausibles écrites. Le motif pour lequel celui-ci ne s'est pas servi du modèle type ne peut être pris en considération. Le Sénat, certes, a sanctionné par le rejet l'omission de certaines règles. Est-ce à dire qu'en principe tout bordereau irrégulier en la forme doit être rejeté, sauf exceptions? Bien loin de là, ne remarquons-nous pas précisément que le législateur a eu soin de formuler la peine du rejet, non pas en règle générale, mais au contraire à propos de chacune des formalités qu'il voulait y soumettre? Et, d'ailleurs, ce prétendu principe, dont se prévaut le rapporteur à la Chambre, aurait-il été réellement posé par la loi, il n'en faudrait pas moins considérer les exceptions qui y seraient faites de la manière la plus large, dès lors qu'elles seraient formulées sans limitation? « *Au cas où l'inscrivant ne se serait pas servi du modèle type* », dit l'article 2148, nous est-il permis, devant une proposition écrite en terme aussi absolu, de distinguer les cas légitimes et les cas fautifs?

En législation, d'ailleurs, la doctrine de M. Vio-

lette serait extrêmement dangereuse. La conduite du Conservateur en serait rendue très délicate. Si l'on veut donner à celui-ci des fonctions de juridiction exceptionnelles, en quelque sorte — et c'est ce qui arrive lorsqu'il doit apprécier si tel bordereau doit être admis ou rejeté — encore faut-il que cette tâche soit simple, facile et, si l'on peut dire, automatique. Apprécier des motifs, cela dépasse considérablement son rôle. Au surplus, le Conservateur serait pris, ici, dans une redoutable alternative: que prévoit, en effet, M. Viollette au cas où le Conservateur négligerait de demander au requérant des explications écrites sur l'irrégularité de ses bordereaux?

« Il serait disciplinairement responsable, dit-il, s'il s'inclinait devant une simple négligence de l'inscrivant ».

Dès lors, la crainte de ces peines disciplinaires, semble-t-il, devrait inciter le Conservateur à un excès de prudence plutôt qu'à la légèreté. Si c'était là la seule menace qui pesât sur le Conservateur, il est à croire qu'il se montrerait extrêmement circonspect. Mais une autre sanction tout aussi grave le menace au cas contraire: si le Conservateur, trop sévère, refusait s'inscrire l'hypothèque, sous prétexte que les motifs invoqués sont insuffisants, un grave préjudice serait causé au requérant, et il devrait le réparer. Si en réalité ces motifs formaient une excuse légitime à l'irrégularité des bordereaux. Entre la crainte de cette responsabilité civile et la crainte de la responsabilité disciplinaire, la tâche

du Conservateur serait des plus difficiles à remplir. La raison s'accorde donc avec les textes pour rejeter l'opinion imprudente de M. Violette.

Une confirmation de notre argumentation ressort de l'Instruction aux Conservateurs, n° 3544.

« En présence, dit-elle, du texte formel de la loi qui dispose que, au cas où l'inscrivant ne s'est pas servi du modèle type, le Conservateur sera néanmoins tenu de prendre l'inscription qui sera valable, il n'est pas possible de considérer l'interprétation dont il s'agit comme s'imposant aux Conservateurs. Ces derniers doivent simplement faire observer l'irrégularité au déposant et lui demander s'il requiert néanmoins l'inscription. Au cas de réponse affirmative, ils engageraient leur responsabilité en refusant des bordereaux irréguliers et en ajournant l'inscription ».

§ 2. — MOYEN DE CONTRAINDRE L'INSCRIVANT
A LA SUBSTITUTION

Cependant, le vœu de la loi de 1918 est que les bordereaux non réglementaires soient remplacés à bref délai par des bordereaux établis sur modèle type et aptes à être reliés avec des bordereaux semblables. Deux questions se posent à nous, lesquelles sont inégalement résolues par les textes en vigueur :

1° Que devient le bordereau irrégulier en attendant son remplacement ?

2° Quels moyens la loi donne-t-elle au Conserva-

teur pour contraindre l'inscrivant à opérer cette substitution ?

« *Si l'inscrivant ne s'est pas servi pour la rédaction des bordereaux du modèle établi par le présent décret, le Conservateur devra, néanmoins, enlaiser provisoirement l'un des doubles à la place assignée par l'inscription au registre des dépôts* ». Il est inutile d'ajouter aucune explication à ce texte qui forme l'article 8 du décret.

Mais cet enlissement est provisoire. La destination des bordereaux, avons-nous dit, est de former des registres. Il importe donc que le Conservateur obtienne au plus tôt le bordereaux aptes à être reliés. « *Dans les quinze jours au plus tard à compter de la date du dépôt*, dit le décret (art. 8), *il invitera le signataire du bordereau, par pli recommandé, à substituer, etc.* » Ce délai de quinzaine ne doit pas être confondu avec le délai de quinzaine prévu par la loi pour permettre à l'inscrivant d'opérer la substitution sans encourir l'amende. L'un est donné à l'inscrivant, l'autre au Conservateur. Ce dernier n'est prévu que par le décret. Si le Conservateur ne l'observait pas, il s'exposerait simplement à des peines disciplinaires.

La mise en demeure résultera d'un simple avis recommandé. Cette lettre d'avis fait courir un nouveau délai de quinze jours, contre son destinataire : si ce destinataire opère la substitution des bordereaux réglementaires aux bordereaux irréguliers durant ce délai, il sera à l'abri de toute pénalité.

Mais s'il laisse s'écouler ce délai, il encourt, dit la loi, une amende de cent francs au profit du Trésor. Et la substitution ultérieure de bordereaux ne pourrait le relever de cette amende.

Cette procédure soulève plusieurs questions que nous allons examiner.

A partir de quel moment exact court ce délai de quinze jours, accordé pour opérer la substitution?

On aurait pu comprendre que ce soit la date de l'accusé de réception. Mais la loi est formelle, c'est la date de l'avis lui-même. Le délai qui court est un délai ordinaire, et non un délai franc : on compte le *dies ad quem*, et non le *dies a quo*. Les dimanches sont également compris dans le délai.

A qui la lettre d'avis doit-elle être adressée?

La loi et le décret s'expriment là-dessus en termes différents. Le nouvel article 2148 porte que le Conservateur « *mettra l'inscrivant en demeure* ». L'article 8 du décret dit « *qu'il invitera le signataire du bordereau à substituer aux bordereaux irréguliers en la forme des bordereaux réglementaires* ».

Lorsque le signataire sera le créancier hypothécaire requérant lui-même l'inscription, nulle difficulté ne pourra s'élever. Il n'y aura qu'une seule personne à qui le Conservateur pourra envoyer la lettre d'avis. Mais si le signataire est distinct à la fois du créancier hypothécaire et de l'individu qui se présente à la Conservation pour requérir l'inscription, ou même s'il n'est distinct que de l'une de

ces deux personnes, à qui la lettre d'avis devrat-elle être envoyée?

Nous avons expliqué ci-dessus que, selon nous, par le mot « *inscrivant* », par le mot « *signataire* », la loi et le décret ont désigné la même personne. Seulement, le décret a levé les doutes qui pouvaient subsister sur la personne vague de l'inscrivant. Parmi les diverses personnes qui peuvent concourir à une inscription hypothécaire, quelle est celle qui doit être considérée essentiellement comme l'inscrivant? N'est-ce pas celle qui prend sur elle la responsabilité de l'inscription? Cette observation est d'ailleurs confirmée par ce fait que la personne à qui doit être envoyée la lettre d'avis est la même qui doit supporter les frais de l'amende encourue au cas de retard dans la substitution. Or, la personne qui fait l'acte le moins équivoque, en quelque sorte, de prise de responsabilité, c'est évidemment celle qui signe les deux bordereaux. Ainsi donc, même si nous n'avions pas les prescriptions explicites du décret, c'est au signataire que le Conservateur devrait envoyer la lettre d'avis. Il ne saurait donc y avoir de contradiction entre la loi et le décret qui donne simplement la solution que l'on aurait dû logiquement trouver sans lui.

Lorsque les quinze jours, à dater de la lettre d'avis, se seront écoulés, l'inscrivant sera tenu de payer l'amende. Mais, à ce moment, aucune menace ne pèse plus sur lui. Il pourra se dispenser, sans risque ultérieur, de substituer un bordereau réglementaire au bordereau irrégulier qu'il avait

primitivement déposé. Bien armé pour une première injonction, voilà le Conservateur désarmé après un délai assez court. Une menace qui s'exécute quinze jours après qu'elle sera prononcée, est active précisément parce qu'elle est prochaine. Mais cet avantage renferme son défaut : une fois passé le court délai qui rend forte la menace, celle-ci, soudain, s'évanouit. Il y aurait eu lieu d'appliquer, croyons-nous, le système admis par le Code d'Instruction criminelle relativement aux amendes encourues par les témoins qui ne répondent pas à la citation du juge d'instruction : l'article 81 dispose que ces témoins, répondant à la deuxième citation, peuvent, s'ils produisent des excuses légitimes, être déchargés de l'amende.

M. Viollette, rapportant devant la Chambre des Députés le texte voté par le Sénat en avait vu les défauts : « *Quid*, disait-il, si à l'expiration du délai de quinzaine, l'inscrivant négligent ne s'exécute pas. L'amende de cent francs sera encourue car le texte est formel, mais l'inscrivant rachètera-t-il ainsi le droit de ne pas exécuter l'obligation légale ? Le texte ne le dit pas expressément, mais il est bien entendu qu'à l'expiration du délai de quinzaine, une nouvelle lettre recommandée fera courir un nouveau délai, sanctionné par une amende de 100 francs et ainsi de suite, jusqu'à ce que la loi soit obéi. »

« En effet, l'obligation d'un modèle type n'est pas édictée dans l'intérêt de l'inscrivant, mais dans l'intérêt général et pour que la reliure soit possi-

ble. Il ne peut pas dépendre de la négligence d'une seule personne de compromettre le résultat d'une opération qui peut paraître banale, mais qui, cependant, intéresse au plus haut point la sécurité du titre foncier. Le législateur ne veut pas qu'un manque momentané d'approvisionnement en papier puisse empêcher la conservation de toute urgence d'un droit menacé. Mais c'est là une faveur qui ne peut porter atteinte au principe ».

« En vertu du principe que ce qui abonde ne vicie pas, il pourrait y avoir lieu de l'inscrire expressément dans la loi. Mais il faudrait la faire retourner au Sénat et, au surplus, la rédaction du Sénat est pleinement d'accord avec notre interprétation puisqu'elle se borne à dire que par un simple avis recommandé l'inscrivant sera mis en demeure d'avoir à substituer aux bordereaux irréguliers en la forme des bordereaux réglementaires. Il est bien entendu que cette mis en demeure peut être faite quelle que soit l'époque à laquelle le Conservateur constate l'irrégularité, et la preuve c'est que le délai de quinzaine ne part pas de la date de l'inscription, mais de la date de la lettre d'avis. C'est donc bien la désobéissance à la lettre d'avis qui entraîne la pénalité, qu'elle soit seconde ou troisième, ou quatrième ».

Les arguments du rapporteur en faveur de sa solution rigoureuse se réduisent à deux :

1° La nécessité absolue d'obtenir des bordereaux susceptibles de reliure ;

2° Le silence de la loi sur le nombre de lettres

d'avis, la désobéissance à chacune d'elles emportant la peine de l'amende.

Que l'emploi de bordereaux réglementaires soit d'intérêt général et de très grand intérêt, nul ne songerait à le contester. Que le système de la lettre d'avis et de l'amende prévue par le nouvel article 2148 ait été imaginé pour amener la substitution rapide de bordereaux réguliers en la forme à des bordereaux irréguliers, c'est l'évidence. Mais pouvons-nous conclure de là que nous avons le droit, au lieu d'appliquer ce système tel qu'il nous apparaît dans la loi, de suppléer à ses défauts ; bref, de le compléter de notre propre mouvement pour le rendre parfaitement adéquat à sa fin ? Précisément ne ressort-il pas de la loi un souci d'éviter une excessive rigueur ? Le système des amendes successives, soutenu par M. Violette, ressemblerait fort au système des astreintes mais aggravé. Car les astreintes sont comminatoires et susceptibles d'être réduites lorsque l'obligation est exécutée, tandis qu'ici les amendes se cumuleraient obligatoirement avec l'exécution. Enfin, le système de M. Violette serait-il parfaitement adéquat au but poursuivi ? On pourrait fort bien imaginer un inscrivaint qui laisserait s'accumuler les amendes, jusqu'à ce que le Conservateur soit las de lui renouveler les lettres d'avis : il faudrait bien, néanmoins, assurer la conservation de son bordereau. Quand le volume, où le bordereau devait figurer, aurait dû être relié — « *solidement relié* », comme le prescrit le décret — serait-il bien utile d'exiger encore

un bordereau réglementaire qui obligerait le Conservateur à recommencer tout son travail?

Au fond, il n'y avait qu'une solution parfaitement adéquate à la fin désirée : c'était de fixer, pour la substitution, un délai, passé lequel l'inscription irrégulière n'aurait plus aucun effet. Or, la loi l'a rejetée.

Mais le rapporteur à la Chambre prétend aussi, nous l'avons vu, que le texte définitivement adopté ne s'oppose en rien à l'interprétation qu'il propose. « Il pourrait y avoir lieu de l'inscrire expressément dans la loi, dit-il en parlant du système des amendes multiples. » A notre avis, une sanction aussi particulière devrait y être expressément inscrite, si c'était vraiment là celle que l'on aurait voulu voir appliquer. « Ce qui va sans dire, a-t-on écrit, va encore mieux en le disant ». C'était bien le cas, ici, d'observer une aussi sage maxime : la matière était assez délicate. Mais nous devons avouer que le texte de la loi ne peut prêter à confusion, il est clair et non ambigu ; il ne vise certainement qu'une seule lettre d'avis et qu'une seule amende au cas de désobéissance à cette lettre. S'il est possible, les termes du décret sont plus explicites encore, car si le délai dans lequel doit être envoyée la première lettre d'avis y est fixé à quinze jours, il n'est, par contre, rien dit du délai dans lequel devrait être envoyé un second avis à l'inscrivant trop entêté. De tous ces textes, il ressort donc qu'une seule lettre et une seule amende sont

prévus, contrairement à la doctrine de notre rapporteur.

En ce qui concerne la perception de cette amende, nous nous contenterons de reproduire ce qui en est dit dans l'Instruction 3544 :

« En principe, dit cette instruction, les amendes encourues pour contravention à une disposition du Code civil sont recouvrées par les percepteurs après condamnation prononcée par jugement, sur requête du Ministère public. (D. M. F., 5 avril 1879, Instr. n° 2622). Mais, dans l'espèce, il s'agit d'une contravention relevée par l'Administration de l'Enregistrement dans son service et l'amende de cent francs doit être rangée dans la catégorie des amendes en matière d'enregistrement de timbre et d'hypothèques, qui sont recouvrées directement par les agents. Le Conservateur pourra donc la réclamer directement et sans condamnation préalable, comme il est d'usage pour l'amende de cent francs encourue par les avoués pour infraction à l'article 4 de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription. »

Lorsque l'inscrivant vient opérer la substitution prescrite par la loi, il semblerait, d'après la lettre de la loi, qu'il a droit de réclamer le bordereau irrégulier primitivement déposé par lui, en échange du bordereau réglementaire. Mais l'Instruction précitée, qui, il est vrai, n'a pas force de loi, enjoint aux Conservateurs de retenir les bordereaux irréguliers à toutes fins utiles. En effet, des états, par exemples, ont pu être délivrés, reproduisant le texte de ce bordereau irrégulier. Des discussion peuvent

s'élever plus tard, dans lesquelles la production de ce bordereau amènerait une lumière décisive. On comprend donc que le Conservateur le garde à sa disposition. Mais si l'inscrivant exigeait qu'il fut restitué, ne devrait-on pas accéder à son désir? L'Instruction 3544 ne peut pas le lier.

§ 3. — LES BORDEREAUX SUBSTITUÉS

Les bordereaux réglementaires destinés à être substitués aux bordereaux irréguliers doivent être absolument conformes, quant au texte, à ces bordereaux irréguliers. Plus exactement, le bordereau réglementaire destiné aux archives doit être conforme au bordereau irrégulier qui constituait l'inscription. Car nous avons vu que la conformité de texte entre les deux bordereaux présentés ensemble par l'inscrivant au Conservateur n'était pas l'objet d'un examen de la part de celui-ci; au surplus, le bordereau des archives est le seul qui constitue l'inscription.

Si le bordereau réglementaire substitué n'était pas conforme comme teneur au bordereau irrégulier, ou bien s'il contenait plus de renseignements, il n'y aurait pas, à proprement parler, substitution. D'où ces deux conséquences importantes: d'abord que tout ce qui ne se trouve pas dans le bordereau irrégulier n'est pas censé inscrit à la date de ce bordereau, mais à la date de la prétendue substitution, ensuite que cette substitution étant en réalité une inscription nouvelle, donne lieu

à une nouvelle perception de droits d'inscription, et, même opérée dans le délai de quinze jours après la lettre d'avis, ne supprime pas l'éventualité de l'amende.

A vrai dire, cette dernière conséquence ne se produira pas toujours. L'amende sera encourue si les nouveaux bordereaux sont *différents* des premiers. Mais si ces bordereaux réglementaires sont simplement plus explicites, plus complets que les bordereaux irréguliers, l'opération pourra se décomposer en deux éléments :

- 1° Une substitution ;
- 2° Une inscription complémentaire.

Pour cette inscription complémentaire, il y aura lieu à la perception d'une nouvelle taxe hypothécaire, mais la substitution étant opérée (dans les délais, par hypothèse), l'amende n'est plus encourue.

D'après l'article 8 du décret, alinéa 2 *in fine*, « la substitution sera constatée par un enregistrement pour ordre au registre des dépôts ». De cette manière, l'observation ou l'inobservation du délai de quinze jours prescrit par la loi sera facilement constatée.

Nous devons, enfin, faire remarquer que la sanction de la substitution sera applicable même au cas où un seul des bordereaux serait rédigé sur papier réglementaire. L'article 2148, deuxième alinéa, en effet, porte que les deux bordereaux doivent être écrits sur « du papier fourni par l'Administration, et la sanction est prévue pour le cas général « où l'inscrivant ne se serait pas servi du modèle type ».

CHAPITRE II

LE REJET

Tout en dénombrant et en commentant les formalités nombreuses auxquelles la loi soumet désormais la rédaction des deux bordereaux d'inscription, nous avons pris soin de noter, parmi ces formalités, celles dont l'inobservation motive de la part du Conservateur le rejet des bordereaux, qui est proprement un refus d'inscrire. Nous l'avons déjà dit, mais il n'est pas inutile de le rappeler : cette sanction du rejet est extrêmement grave, et, pouvant faire perdre au créancier hypothécaire contre qui elle est prononcée un rang avantageux, risque d'avoir pour lui les conséquences les plus funestes. On s'explique donc facilement que la loi en ait limitativement énuméré les cas. Nous rappelons pour mémoire les formalités à laquelle cette sanction est attachée : dualité et conformité de bordereaux, rédaction manuscrite ou imprimée, signature, certificat de collationnement.

Ce rejet n'est soumis par la loi à aucune forme déterminée. L'article 7 du règlement d'administration publique porte seulement que « *le refus*

d'inscription sera constaté par lui (le Conservateur) au moyen d'une mention en indiquant le motif et inscrite dans la marge réservée aux annotations ».

Quel est le rôle du Conservateur dans les décisions de rejet? Quelles garanties les créanciers hypothécaires ont-ils de ne pas le voir fonctionner arbitrairement?

Le Conservateur doit s'assurer lui-même si le bordereau est conforme ou non à la loi, ensuite, au cas d'infraction, si cette infraction est sanctionnée par le rejet.

Ainsi, le Conservateur est juge de l'observation de certaines règles de forme. Mais s'il reconnaît que ces règles ont été méconnues, il doit obligatoirement prononcer le rejet. Il n'en est pas de même en Belgique: la loi du 10 octobre 1913 prévoit, en son article 12, des cas de rejet facultatif, et laisse au Conservateur une certaine latitude d'appréciation. Peut-être ce système belge témoigne-t-il d'un souci plus grand d'équité que notre système de droit strict. Mais remarquons que le Conservateur n'est pas essentiellement un juge. Comme nous avons eu déjà l'occasion de le dire, il ne saurait être appelé à trancher que des questions simples, et il y aurait quelque danger à lui confier des questions délicates. Manié maladroitement, le système plus souple de nos voisins belges risque d'accumuler un plus grand nombre d'injustices.

Le rôle du Conservateur est d'autant plus important que sa décision d'admission valide sans

appel l'inscription de l'hypothèque. Les bordereaux acceptés, leur irrégularité est couverte : l'inscription est prise, le droit réel d'hypothèque est opposable aux tiers.

Mais si, au contraire, le rejet est prononcé, l'inscrivant n'est pas dénué de tout moyen d'action. On pourrait croire le contraire, car ce moyen n'est écrit nulle part dans la loi. En Belgique, la loi de 1913 prévoit un recours en justice. Rien n'empêche d'utiliser, en France, un tel recours, à l'effet de faire déclarer admissibles des bordereaux rejetés.

Il nous reste à examiner les diverses sanctions auxquelles s'expose le Conservateur par un rejet ou une admission injustifiés.

Au cas de rejet injustifié, d'abord, le Conservateur s'expose à une double sanction. Selon les termes de l'article 2202 : « *Les Conservateurs sont tenus de se conformer, dans l'exercice de leurs fonctions, à toutes les dispositions du présent chapitre, à peine d'une amende de deux cent à mille francs pour la première contravention, et de destitution pour la seconde, sans préjudice des dommages-intérêts des parties, lesquels seront payés avant l'amende.* » Or, c'est précisément dans ce chapitre — le dixième du titre XVIII, du Livre III — que, d'après l'article 2199, « *dans aucun cas, les Conservateurs ne peuvent refuser ni retarder... l'inscription des droits hypothécaires* ». Ce principe ne saurait comporter d'autres exceptions que celles qui sont expressément prononcées par la loi. Donc, le Conservateur qui, en dehors des cas prévus par

l'article 2148, aurait rejeté des bordereaux à lui présentés encourrait à la fois l'amende prononcée par l'article 2202 et des dommages-intérêts de la part de l'inscrivant, si celui-ci avait subi quelque préjudice.

Lorsque, au contraire, le Conservateur, trop peu rigoureux, a accepté des bordereaux qui ne satisfaisaient pas aux règles sanctionnées par le rejet, il ne saurait être question d'amende en l'absence de texte la prononçant.

Mais le Conservateur peut-il être condamné à des dommages-intérêts ?

Tout au moins, d'une manière générale, nous ne le croyons pas. Deux raisons nous apparaissent décisives là-dessus. D'abord, à supposer que le Conservateur se soit scrupuleusement conformé à la loi, et ait rejeté les bordereaux irréguliers, le tiers qui se plaint d'une inscription qui le prime en eût-il été plus avancé ? L'inscrivant muni de bordereaux irréguliers, eût, sur-le-champ, régularisé ses pièces, et l'inscription, cette fois irréprochable, eût, néanmoins été prise. Dès lors, celui qui intenterait une action en dommages-intérêts au Conservateur devrait prouver que, au cas où celui-ci aurait fait tout son devoir, l'inscrivant n'eût pas rectifié ses bordereaux en temps utile.

D'autre part, le tiers qui se fait délivrer un état où est porté le texte de l'inscription irrégulière, mais valable et qui, après cela, traite avec le débiteur déjà grevé de cet hypothèque, peut-il se plaindre de la faute du Conservateur ? « *Nul n'est censé*

ignorer la loi » : ce tiers-là sait qu'une inscription irrégulière n'est cependant pas nulle. En contractant, se sachant primé, il se crée bien à lui-même son risque. Pourquoi s'en prendrait-il au Conservateur ?

Il y aurait peut-être quelques cas tout spéciaux où l'on pourrait voir l'occasion d'une action en dommages intérêts. Nous citerons seulement une de ces hypothèses.

Supposons qu'un co-partageant vienne inscrire son privilège tout à fait à la fin du délai qui lui est imparti par la loi — soixante jours — sous peine de le voir dégénérer en hypothèque. Il présente au Conservateur des bordereaux irréguliers en la forme et passibles du rejet ; par exemple, ils sont écrits au crayon. Le Conservateur les accepte néanmoins. Est-ce qu'un autre créancier hypothécaire, précédemment inscrit, qui est primé par le privilège, mais ne l'aurait pas été évidemment par le privilège dégénéré en hypothèque, ne peut s'en prendre au Conservateur ? Si celui-ci avait refusé les bordereaux, le co-partageant n'aurait pas eu le temps matériel d'en refaire de valables avant l'expiration du délai ; surtout s'il ne s'est pas présenté lui-même à la Conservation, mais s'il a envoyé les pièces par la poste. En ce cas, et en d'autres cas semblables que l'on pourrait imaginer, mais bien rarement rencontrer dans la réalité, on pourrait accorder une action en dommages-intérêts contre le Conservateur, au particulier lésé.

Une autre question se pose relativement aux bor-

dereaux irréguliers acceptés néanmoins par le Conservateur. Nous avons, jusqu'ici, raisonné dans l'hypothèse où ces bordereaux, malgré leurs défauts, ne sont pas impropres à leur usage normal.

Mais supposons maintenant qu'un bordereau dactylographié, accepté par le Conservateur, devienne difficilement lisible et que, à cause de cela, le Conservateur délivre des états inexacts ou incomplets. Il est bien évident, alors, que le tiers induit en erreur, s'il subit, de ce fait, un préjudice, pourra en demander indemnité au Conservateur. Nous sommes ici dans les termes mêmes de la responsabilité délictuelle.

Il ne nous semble pas inutile de rapprocher du rejet pour irrégularité de bordereaux, le rejet pour non présentation du titre qui crée l'hypothèque ou le privilège. Ces deux sortes de rejets diffèrent par deux caractères principaux: d'abord le premier de ces rejets est obligatoire, le second est seulement facultatif, et, de plus, lorsque, malgré la non présentation du titre, le Conservateur accepte d'inscrire, il est à l'abri de toute action de responsabilité de la part des tiers.

CHAPITRE III

DEFAUT DE SANCTION RELATIF A CERTAINES REGLES DE FORME

Lorsque les formalités qui n'ont pas été observées par l'inscrivant dans la rédaction de ses bordereaux, ne motivent pas le rejet, le Conservateur doit admettre ces bordereaux à l'inscription. Mais agira-t-il exactement comme si les bordereaux étaient réguliers? Nous mettons à part le cas de bordereaux non établis sur papier réglementaire: nous l'avons ci-dessus longuement étudié.

Nous nous occuperons uniquement ici des formalités uniquement prévues par le décret, et excédant les termes de la loi. Au cas où des bordereaux sont surchargés, ou grattés, ou portent des interlignes, le Conservateur peut-il les admettre tels quels?

La loi et le décret sont muets sur ce point. Mais l'Instruction 3544 trace la conduite des Conservateurs. « Il n'appartient pas au Conservateur, dit-elle, de retarder l'inscription sous le prétexte que les bordereaux ne satisfont pas aux prescriptions réglementaires, par exemple, à celles relati-

ves à l'emploi d'une encre indélébile, au bâtonnage des blancs, aux surcharges et interlignes, au décompte des renvois et des mots nuls, à l'indication des nom, prénoms, profession et domicile du signataire du bordereau. Le Conservateur devra simplement attirer l'attention de l'inscrivant sur l'irrégularité et lui demander de la réparer. Au cas de refus, il constatera, par une mention signée de lui sur le bordereau contenant l'irrégularité, le refus qui lui aura été opposé, et fera, s'il y a lieu, dans cette mention, le décompte des surcharges, des interlignes, des renvois et des mots nuls ».

Le but de cette mention, on le voit, est double; elle constate les défauts du bordereau, et, d'autre part, dans une certaine mesure, elle répare ceux qui peuvent être facilement réparés. Plus exactement, elle fixe l'état dans lequel les bordereaux lui ont été remis, de manière qu'à la faveur des défauts existants on ne puisse opérer par la suite de falsifications trop commodes. Si, par exemple, le Conservateur ne prenait l'habitude de dénombrer les surcharges, on pourrait, d'abord, en augmenter clandestinement le nombre sur le bordereau irrégulier et, d'autre part, il serait facile de falsifier des bordereaux primitivement irréprochables, que l'on soutiendrait ensuite avoir été, dès l'origine, irréguliers.

Quant à la désignation du signataire du bordereau, il serait parfois difficile au Conservateur de la faire. Aussi cela ne lui est-il pas prescrit par l'Instruction. A plus forte raison ne peut-il réparer

le défaut provenant de l'emploi d'une encre non indélébile. Il lui suffira de le constater.

Au contraire, bien que l'Instruction ne le prescrive pas, il nous semble que, au cas de blancs non bâtonnés, le Conservateur fera bien de les bâtonner lui-même et de les décompter ensuite dans la mention, comme il fait pour les surcharges, les interlignes, les renvois et les mots nuls.

C'est dans la marge réservée au Conservateur que doit être portée cette mention. Il suffit de la porter sur le bordereau entaché de l'irrégularité.

Disons, pour terminer, que ces mentions n'ont aucune valeur légale. Elles sont uniquement d'ordre intérieur. Leur rôle principal, nous l'avons dit, c'est, en fixant l'état des bordereaux déposés, de rendre très difficiles les falsifications et de sauvegarder la responsabilité du Conservateur. Elles sont donc uniquement destinées à régulariser les rapports du Conservateur et du requérant. Les tiers n'ont pas à les connaître. Aussi ne doivent-elles pas être portées sur les états.

TITRE III

L'INSCRIPTION

Maintenant que nous connaissons les formes auxquelles sont désormais soumis les bordereaux d'inscription, nous pouvons rapidement décrire la manière dont sera prise cette inscription.

Il faut distinguer deux cas :

1° Les bordereaux sont admis, et cette admission termine la série des opérations destinées à l'inscription d'hypothèque ;

2° Les bordereaux ne sont admis qu'à charge de substitution.

Dans l'un et l'autre cas, la formalité essentielle consiste dans la mention du dépôt des bordereaux sur le registre prescrit par l'article 2200. « *La date de l'inscription*, dit le nouvel article 2150, *est déterminée par la mention portée sur le registre des dépôts* ».

Après avoir écrit la mention sur le registre des dépôts, le Conservateur remettra au requérant « *tant le titre ou l'expédition du titre que l'un des*

bordereaux, au pied duquel il mentionne la date du dépôt, le volume et le numéro sous lesquels le bordereau destiné aux archives a été classé. » (Article 2150, premier alinéa).

D'autre part, d'après l'article 8 du décret, modifié par un nouveau décret du 21 mars 1921, « *Le Conservateur cotera et paraphera les pages de chacun des bordereaux destinés aux archives. Il inscrira en tête de chaque bordereau la date de son dépôt, le quantième du mois étant écrit en toutes lettres, il classera ces bordereaux au fur et à mesure de leur dépôt dans l'ordre de leur inscription du registre prescrit par l'article 2200 du Code civil et donnera à chacun d'eux le numéro d'ordre correspondant à son classement. Cette numérotation sera spéciale à chacun des volumes formés, comme il est dit à l'article 10 ci-après, et commencera pour chaque volume au n° 1.* »

« *Les bordereaux destinés aux archives seront reliés sans déplacement, dit le nouvel article 2150, par les soins et aux frais des Conservateurs.* »

Le déplacement, en effet, évitera toute perte ou détérioration des documents hypothécaires.

« *Chaque volume contiendra de 195 à 200 rôles. Le bordereau qui ne pourrait être compris dans un volume sans que le nombre maximum de 200 feuillets fut dépassé, sera inséré dans le volume suivant.* » (Art. 10 du décret).

Quand les bordereaux ne sont admis qu'à charge de substitution, nous savons (*supra*, p. 47) que le Conservateur doit d'abord « *enliasser l'un des dou-*

bles à la place assignée par l'inscription au registre des dépôts. » (Décret, art. 8). Si la substitution est opérée, le bordereau réglementaire prend la place du bordereau irrégulier.

Mais qu'adviendra-t-il si l'inscrivant refuse d'opérer la substitution? Les textes ne résolvent pas la question. Le Conservateur pourra alors former une liasse particulière de tous les bordereaux irréguliers, et à la place que chacun aurait dû occuper dans les volumes reliés, sera insérée une feuille de papier réglementaire, qui porterait les références renvoyant au bordereau irrégulier.

DEUXIÈME PARTIE

LES MENTIONS DES BORDEREAUX

TITRE I

DESCRIPTIONS DES MENTIONS

CHAPITRE I

ÉNONCIATIONS RELATIVES AU CRÉANCIER ÉLECTION DE DOMICILE

§ 1. — DÉSIGNATION DU CRÉANCIER

La désignation du créancier titulaire de l'hypothèque soumise à la publicité est de peu d'intérêt pour les tiers. Aussi ne faut-il point s'étonner que la jurisprudence antérieure à la loi de 1918, déclarant non substantielle cette mention, refusât d'annuler une inscription où elle était absente ou irrégulière. L'on ne pourrait citer, en sens contraire, qu'un seul arrêt rendu par la Chambre des Requêtes, le 6 juin 1810. (J. G. Priv. et Hypoth., 1520 1°, S. 10.1.290).

Quelques auteurs n'approuvaient pas cependant cette jurisprudence. Les tiers, disaient-ils, ont inté-

rêt à connaître le nom du créancier pour savoir s'il n'est pas survenu quelque cause d'extinction de la créance, ou bien encore pour pouvoir désintéresser un créancier préférable et venir ainsi à son rang, ou, enfin, pour demander la radiation d'une inscription. Nous ne nions pas qu'à ce triple point de vue la connaissance du créancier hypothécaire ne soit utile aux tiers. Mais la question n'est pas de savoir si ces tiers ont un intérêt quelconque à prendre ces renseignements, mais si la publicité a été imaginée et prescrite pour protéger précisément cet intérêt-là. Le but de la publicité, c'est uniquement de prévenir les tiers qui voudraient acquérir un droit réel sur un immeuble, que cet immeuble n'est pas entièrement libre aux mains de celui avec qui ils s'apprêtent à traiter.

Aussi, la loi de 1918 a-t-elle apporté peu de modifications aux prescriptions déjà édictées par la loi du 17 juin 1907, modifiant déjà l'article 2148-1°.

Lorsque le créancier hypothécaire est un particulier, la loi de 1918 édicte, comme le Code civil et la loi de 1907, que devront être mentionnés : « *Les nom, prénoms, domicile du créancier, sa profession, s'il en a une* ». Nous rappellerons, à ce propos, que la circulaire du Ministre de la Justice, du 12 mai 1883 (*Bul. Off. du Ministre de la Justice*, 1883, P, 50, J. N., art. 22956. Dall. ann. 2148, n° 195) garde toute sa valeur. D'après cette circulaire, le créancier doit être désigné sous le nom porté sur son acte de naissance, tel qu'il est écrit dans cet acte, et sans l'addition d'aucun autre. Les surnoms doi-

vent être placés ensuite, puis les prénoms, noms de terre et sobriquets. « Il est désirable, disait la même circulaire, que ces prénoms et surnoms soient placés entre parenthèses, et que le nom patronymique soit seul hors de la parenthèse. On arrivera ainsi à distinguer le nom des autres dénominations et à éviter des confusions dangereuses ».

Toutes les solutions jurisprudentielles et doctrinales admises sous l'empire des anciens textes conservent également leur pleine valeur depuis la loi de 1918. Ainsi, comme par le passé, lorsqu'au moment de l'inscription le titulaire de la créance est décédé, il n'est pas nécessaire que ses héritiers soient nominativement mentionnés dans les bordereaux : les nom, prénoms, domicile et profession du défunt suffisent (Aubry et Rau, t. 3 § 270, note 1 *bis* p. 530; Guillouard, t. 3, n° 1076; Pont, t. 2, n° 963; Baudry-Lacantinerie et de Loynès, t. 2, n° 1610). On tire argument de l'article 2149 relatif à l'hypothèque inscrite sur le nom d'un débiteur défunt, que l'on applique par analogie à ce cas du créancier décédé. Et cette solution doit être admise, même lorsque le partage est opéré. Les héritiers, en effet, n'ont aucunement l'obligation de rendre public le partage, et, au surplus, les tiers n'ont aucun intérêt à ce que l'inscription soit prise au nom du créancier attributaire.

De même, lorsque la créance a été cédée, l'inscription peut être valablement requise au nom du cédant aussi bien qu'au nom du cessionnaire, même après que la cession a été acceptée par le débiteur

ou à lui signifiée. D'autre part, elle peut être requise au nom du cessionnaire dès que la cession est faite, même si cette signification ou cette acceptation n'est point intervenue. (Bourges, 12 février 1841, S. 41. 2. 617; Paris, 17 août 1877, D. 78. 2. 37; Aubry et Rau, t. 3, § 270, note 3, p. 531; Pont, t. 2, n° 931; Guillouard, t. 3, n° 1077; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, t. 2, n° 1611 et 1639).

Si la créance hypothécaire est à ordre, il n'est prescrit de mentionner que le premier titulaire de cette créance. (Aubry et Rau, t. 3, § 270, note 1, p. 530; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, t. 2, n° 1614 et 1639.) Si elle est au porteur, on peut, soit mentionner le premier porteur, soit simplement indiquer que l'inscription est requise au nom de « quiconque est ou sera porteur du titre. » (Mêmes auteurs, *op* et *loc. cit.*, Hue, t. 13, n° 325, p. 406.)

Sous l'empire de l'ancienne loi, il était universellement admis que lorsque un privilège ou une hypothèque existait en vertu d'un même acte au profit de plusieurs créanciers, il suffisait de présenter au Conservateur un seul bordereau collectif, pourvu que la personne de chaque créancier s'y trouvât mentionnée. L'ancien article 2118, en effet, prévoyait que l'un des deux bordereaux pouvait être porté sur l'expédition du titre. (Aubry et Rau, t. 3, § 275, texte et note 4; Pont, t. 2, n° 952; Guillouard, t. 3; n° 1111; Hue, t. 13, n° 325, p. 406; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, t. 2, p. 1629; Martin III, 1062; Lepinois, IV, 1624. Dijon, 5 mai 1840, S. 40,

2.453; Civ. rej., 17 décembre 1845, D. 46.1.42, S. 46.1.185.)

Mais la loi de 1918 a supprimé cette faculté. L'ancienne jurisprudence qui avait l'avantage d'économiser le temps et les frais, peut-elle être désormais suivie? Nous le pensons, car la rédaction de l'ancien article 2148 n'était pas la seule raison de la solution adoptée. La loi de 21 Ventôse an VII, sur l'organisation des Conservation des hypothèques, dispose en son article 21 « *qu'il ne sera payé qu'un seul droit d'inscription pour chaque créance, quel que soit d'ailleurs le nombre des créanciers requérants et celui de débiteurs grevés.* » De plus, le numéro 2 du tableau annexé au décret du 21 septembre 1810, alloue au Conservateur un salaire de un franc « *pour l'inscription de chaque droit d'hypothèque ou privilège, quelque soit le nombre des créanciers, si la formalité est requise par le même bordereau.* »

Ainsi, donc, l'ancienne solution doit être conservée sous l'empire de la nouvelle loi, comme elle l'était dans l'état antérieur de textes.

Lorsqu'il s'agit d'une société créancière, le nouvel article 2148-1° prescrit de mentionner « *la raison sociale et le siège* ». Cela constitue la seule innovation du législateur relativement à la désignation, dans les bordereaux, du titulaire de la créance garantie. Ce n'est, d'ailleurs, que la confirmation d'une jurisprudence universellement admise dans le silence de la loi (Paris, 15 avril 1809, J. G., v° Priv. et hypoth., 1484; S. 10.2.67. Req. 1^{er} mars

1810, J. G. cod. v° 1485. Pont, 963; Laurent XXXI, 47; André, 787; ; Aubry et Rau III, § 276, note 1, 5^e édition, p. 566; Lepinois IV, 1632; Hue XIII, 325; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, II, § 1639).

La loi n'a pas précisé que seules les sociétés pourvues de la personnalité morale devaient être ainsi désignées par la raison sociale et le siège. C'est, en effet, pour celles-là seules que la solution est logique. Mais cette imprécision n'a pas grande importance, depuis que la jurisprudence reconnaît la personnalité à toutes les sociétés civiles. Disons, d'ailleurs, que, même si l'on désapprouve cette dernière théorie, la personnalité morale appartient sans conteste d'abord à toutes les sociétés commerciales, ensuite aux sociétés civiles à capital variable (art. 53, loi 24 juillet 1867), et aux sociétés civiles revêtant la forme commerciale.

Mais le terme de société employé par la loi est trop étroit, si on le prend dans son acception littérale. On sait, en effet, que la société, d'après l'article 1832 du Code civil, est « *un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun, dans le but de partager le bénéfice qui pourra en résulter.* » Ce but lucratif est le caractère essentiel de la société; c'est uniquement par là qu'elle se distingue de l'association. Disons-nous que celle-ci n'est point prévue par le nouvel article 2148-1^o? Nous ne verrions pas bien la raison de cette différence. Aussi nous semble-t-il parfaitement rationnel de ne point prendre le terme

de « société » contenu dans le texte, dans son sens proprement juridique, mais de l'entendre au sens vulgaire : contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent de mettre quelque chose en commun. Nous avons vu que la disposition de la loi n'était applicable, juridiquement, qu'aux sociétés ayant la personnalité morale.

Quant aux sociétés (au sens vulgaire) ne possédant pas la personnalité juridique, telles que les associations non déclarées (loi 1^{er} juillet 1901, art. 6) il est nécessaire de mentionner dans le bordereau d'inscription prise à leur profit le nom de tous les associés.

§ 2. — ÉLECTION DE DOMICILE

A l'exigence d'une élection de domicile, que doit faire le créancier inscrivant dans un lieu quelconque du ressort du Tribunal de première instance de la situation des biens, la loi nouvelle n'a apporté aucune modification.

Notons, seulement, que, désormais, la nullité de l'inscription étant subordonnée à un préjudice causé aux tiers, l'irrégularité ou l'omission de cette élection de domicile ne pourra infirmer la validité de l'inscription. Auparavant, malgré la résistance de nombreuses cours d'appel, la Cour de Cassation décidant que cette mention était substantielle, l'inscription devait être annulée, si elle était absente ou irrégulière. Elle admettait seulement ce tempérament bizarre de considérer comme domicile élu,

le domicile réel lui-même s'il était indiqué dans l'inscription et s'il était situé dans la circonscription où aurait dû être pris le domicile d'élection. (Ch. réunies, 14 janvier 1863. D. 63.1.101, S. 63.1.73.)

Il ne nous paraît pas que les textes nouveaux puissent modifier la doctrine de ce dernier arrêt. En l'absence de domicile élu proprement dit, c'est au domicile réel réunissant les conditions énumérées, que devront être faites les notifications à fin de purges prévues par l'article 2183 du Code civil, ou bien les diverses significations prévues par les articles 692 et 753 du Code de procédure civile, en matière de saisie immobilière.

S'il n'y a ni domicile élu, ni domicile réel satisfaisant aux conditions posées par l'arrêt de 1863, la seule sanction désormais applicable sera que le créancier hypothécaire ne recevra pas les diverses notifications ci-dessus énumérées et que la procédure de purge ou de saisie-immobilière se poursuivra sans lui et à son détriment.

Notons, à ce propos, une heureuse disposition qui se trouvait dans le projet de 1850: « A défaut d'élection de domicile de la part de l'inscrivant, non domicilié dans l'arrondissement du bureau, disait l'article 2162 du projet, toutes significations à raison de l'inscription devront lui être faites au bureau du Conservateur des hypothèques auquel sera remise la copie, il en sera de même dans tous les cas où le domicile élu ou censé élu viendrait à cesser d'exister ».

L'article 83 de la loi belge du 16 décembre 1851 porte une disposition sensiblement semblable.

« A défaut d'élection de domicile, toutes significations et notifications relatives à l'inscription pourront être faites au Procureur du Roi. »

CHAPITRE II

ENONCIATIONS RELATIVES AU DEBITEUR

La désignation du débiteur, ou plutôt, comme nous le verrons, de l'individu qui a constitué sur un ou plusieurs de ses biens, une hypothèque, est la pièce maîtresse dans un système de publicité personnelle. Toutes les autres mentions, créancier, titre, montant de la créance, immeuble grevé, donnent autant de précisions sur la nature et l'étendue de la charge hypothécaire. Mais, à la rigueur, on pourrait s'en passer: en sachant que, tel individu a consenti sur ses biens une hypothèque, on pourrait arriver à découvrir les titres qui constatent cette hypothèque. A tout le moins serait-on averti qu'elle existe. Mais si la mention du débiteur est absente ou erronée, la délivrance par le Conservateur d'un état négatif fera croire fausement, au tiers qui l'aura requis, que les biens n'ont pas été grevés du fait de la personne désignée par lui dans cette réquisition.

Devant l'importance capitale d'une telle mention, il importe que la loi exige d'abord des énonciations assez nombreuses pour que l'individualité

du débiteur ne puisse être confondue avec aucune autre, et, d'autre part, que ces exigences soient fixes, que les énonciations prescrites ne puissent être remplacées par d'autres, qu'il n'y ait pas de place faite à l'appréciation des juges en telle matière. Or, le Code civil était loin de satisfaire à toutes ces conditions.

Relativement à la désignation du débiteur, il prescrivait seulement de mentionner les nom, prénoms, domicile et en plus la profession, s'il en avait une connue. L'expérience de plus d'un siècle a montré les grandes imperfections et les insuffisances de telles mentions. Les homonymes, en certaines régions, sont très nombreux, et, d'autre part, les prénoms ont aussi leurs patries de prédilection et leurs époques; il en résultait que dans beaucoup de conservations, les recherches d'inscriptions étaient devenues très délicates, et par conséquent, très longues. « Dans le même bureau, dit M. Viollette, votre rapporteur a pu constater sept comptes différents sous le nom de: « *Martin Ernest* ». S'il n'y avait pas lieu de ne citer des noms propres qu'avec la plus grande prudence, on pourrait multiplier des exemples de ce genre ». La difficulté des recherches entraînait, avec elle, nombre d'erreurs, c'est-à-dire nombre de préjudices et nombre de procès.

Et, d'autre part, non seulement la loi ne prescrivait que des mentions insuffisantes, mais elle permettait même de ne point se conformer à ces prescriptions, et se contentait de bordereaux por-

tant une « *désignation individuelle et spéciale* (du débiteur) *telle que le Conservateur puisse reconnaître et distinguer dans tous les cas l'individu grevé d'hypothèque* ». C'était ouvrir la porte à bien des incertitudes et bien des procès, soit en nullité de l'inscription, soit en responsabilité du Conservateur. Cette tolérance de la loi avait eu, d'ailleurs, un grand rôle sous l'empire du Code civil. Étant expressément formulée quant à la mention la plus importante de l'inscription, la jurisprudence ne fit aucune difficulté pour l'étendre à toutes les autres mentions. Cela s'appela la « *théorie des équipollents* ». Elle servit à atténuer la rigueur que pouvait avoir le système des formalités substantielles, admis également par la jurisprudence, pour juger la validité d'une inscription.

Cependant, les deux gros défauts que nous venons de relever dans le Code civil avaient leur justification : à savoir que le créancier hypothécaire pouvait ignorer certains éléments de la personnalité du débiteur. Dès lors, il importait de n'en point trop exiger dans les bordereaux, et de plus, au cas où les éléments demandés ne seraient même pas connus du créancier, permettre à celui-ci une désignation quelconque, pourvu qu'elle satisfasse au but de la loi.

D'autre part, les Conservateurs, soucieux de leur responsabilité, délivraient plutôt des états trop complets lorsqu'ils avaient la moindre hésitation sur la personnalité véritable du débiteur désigné dans la réquisition d'état. Ils donnaient alors

l'état des charges hypothécaires constituées sur tous les individus qui pouvaient être le débiteur en question. Et dans le bureau que cite M. Viollette, où le nom de « *Martin Ernest* » était écrit en tête de sept comptes différents, le Conservateur devait délivrer probablement un état relatif à tous ces comptes, si la réquisition qui lui en était faite était rédigée en termes généraux.

La loi de 1918 a supprimé la faculté de la « *désignation individuelle ou spéciale* ». A vrai dire, cette suppression n'a point la portée rigoureuse que l'on serait tenté de lui attribuer au premier abord. Une inscription désignant le débiteur de cette manière ne sera pas, *ipso facto*, frappée de nullité. En effet, la nullité de l'inscription, comme nous le verrons, ne pourra être prononcée que « *lorsqu'il en résultera un préjudice au détriment des tiers* ». En l'absence de tout préjudice, l'inscription est valable. Une désignation du débiteur, établie par d'autres mentions que celles que prescrit la loi, peut parfaitement éviter ce préjudice. Elle peut donc suffire à sauver une inscription de la nullité. Seulement, ce ne sera plus comme jadis en vertu du n° 2 de l'article 2148, mais du dernier alinéa du même article. « L'inscrivant, dit M. Girard, agira à ses risques et périls et c'est à lui, à peser sous sa responsabilité, les conséquences d'une désignation insuffisante ou erronée ».

Une inscription parfaitement régulière et absolument inattaquable du chef de la désignation du débiteur, doit mentionner désormais : « *tous les*

nom et prénoms du débiteur, dans l'ordre de l'état civil, son domicile, la date et le lieu de naissance, sa profession s'il en a une connue, et s'il s'agit d'une société, la raison sociale et le siège ». Hormis la désignation des sociétés débitrices, pour laquelle la loi consacre la jurisprudence antérieure et unanimement admise, et pour l'explication de laquelle nous renvoyons à ce qui a été dit des sociétés créancières, l'innovation essentielle de la loi du 1^{er} mars 1918 consiste dans l'exigence de la date et du lieu de la naissance et de l'ordre des prénoms selon l'état civil. Il faut bien reconnaître que cette exigence répond parfaitement au besoin de clarté de notre système de publicité personnelle. Désormais, si l'on applique à la lettre la loi, il n'y aura plus risque d'établir un seul compte dans des cas où il en faudrait deux ou davantage. L'ordre des documents hypothécaires sera parfait, les recherches en seront donc plus rapides. Cependant, nous devons signaler une lacune de la loi.

Le législateur de 1918, en effet, pas plus que les auteurs du Code, n'a soumis à des conditions spéciales la rédaction des réquisitions d'état. N'y aurait-il pas eu lieu cependant de réglementer la désignation de l'individu contre lequel on demande s'il existe quelque charge ? Si, désormais, les réquisitions étaient tenues, tout comme les bordereaux, de mentionner les nom, prénoms, domicile, profession, date et lieu de naissance, il y aurait exacte corrélation entre la désignation contenue dans les réquisitions d'état et la désignation portée sur les

documents de la Conservation. Mais, la loi n'ayant rien dit, les réquisitions demeurent semblables à ce qu'elle étaient avant 1918. On y mentionne bien avec soin les nom, prénoms, domicile, profession et même les surnoms portés par la personne dont on veut connaître le passif hypothécaire : on y omet le lieu et la date de sa naissance. Et, dès lors, qu'importe que le Conservateur ait soigneusement établi par exemple trois comptes différents entre trois individus distingués uniquement par la date et le lieu de leur naissance, si les réquisitions d'états négligent justement de mentionner cet élément distinctif ? Voilà le Conservateur obligé comme par le passé à délivrer un état relatif aux trois comptes distingués par lui ; la longueur des recherches, ce défaut que l'on croyait ainsi supprimé, demeure, par l'insuffisance de la loi.

Ce n'est pas le plus grave. Le travail du Conservateur, certes, en est augmenté, mais la publicité hypothécaire est cependant réalisée. Elle est longue, elle est alourdie, les états délivrés seront, comme par le passé, surabondants, mais elle n'est pas trompeuse. Seulement, remarquons que le requérant d'état n'est même pas obligé de désigner le débiteur par ses nom, prénoms, domicile, profession. Pour lui, en l'absence de toute réglementations légales, la théorie des équipollents demeure parfaitement intacte. « Le Conservateur requis de délivrer un état hypothécaire, dit la Cour de Cassation, est à bon droit déclaré responsable du préjudice causé par l'omission d'une inscription dans cet état,

malgré la différence existant entre la désignation du débiteur dans la réquisition et celle portée dans l'inscription, alors qu'une recherche plus attentive et l'examen des comptes existant au nom des débiteurs sur les registres lui auraient révélé l'inscription omise ». En l'absence, dans la loi de 1918, des dispositions relatives à la demande d'états, cette doctrine formulée par la Chambres des Requêtes, le 16 novembre 1898, demeure valable sous l'empire de la nouvelle loi. Nous ne cachons pas qu'elle entraîne avec elle mille possibilités d'erreurs et sources de procès, alors que le législateur de 1918 avait le dessein de les éviter en exigeant, dans le bordereau, une désignation plus précise du débiteur hypothécaire.

S'il nous paraît absolument certain que les réquisitions d'état sont affranchies des règles portées par le n° 2 de l'article 2148, que devons-nous décider relativement aux bordereaux de renouvellement d'inscription? Nous supposons une inscription prise sous l'empire du Code civil, et qu'il s'agit de renouveler actuellement: l'inscription est parfaitement conforme à l'article 2148 ancien. Elle mentionne les nom, prénoms, domicile et profession du débiteur, mais non la date et le lieu de la naissance. Le renouvellement est-il soumis à l'ancienne loi ou à la nouvelle? C'est une intéressante question de rétroactivité ou de non-rétroactivité qui se pose.

La jurisprudence admet que les bordereaux en renouvellement d'inscription ne contiennent pas

toutes les énonciations de la première inscription. Il est seulement nécessaire que l'inscription de renouvellement se réfère d'une façon certaine à cette inscription primitive. Celle-ci, si elle est régulière, donnera tous les renseignements désirables. (Requêtes, 9 février 1891, D. P., 92.1.11, S. 92.1.113; 28 juillet 1902, D. P., 1902.1.396, S. 1903.1.393). Mais il est facile de voir que cette jurisprudence ne tranche pas notre question. Une fois, en effet, qu'une inscription de renouvellement mentionne qu'à la charge de tel individu une ou plusieurs inscriptions antérieures ont été prises, nous possédons le moyen de découvrir sûrement les renseignements que nous cherchons. Mais ceci suppose que la désignation du débiteur grevé était bien établie dans les bordereaux de renouvellement. Dans ces bordereaux, cette désignation est, en effet, la seule qui ait une utilité directe, la seule qui ne puisse être remplacée par les mentions de l'inscription primitive, puisque c'est précisément par elle qu'il devient possible de retrouver cette inscription. Il importe donc qu'elle soit suffisamment claire et complète pour que le Conservateur puisse reconnaître que l'individu ainsi désigné est bien celui qui figure dans la réquisition d'état.

Dès lors, notre problème se pose ainsi: Le renouvellement d'inscription constitue-t-il une inscription nouvelle ou bien, au contraire, n'est-il qu'une formalité destinée à sauvegarder l'inscription primitive, laquelle demeure toujours la véritable inscription? La jurisprudence que nous avons

citée semble en faveur de cette seconde opinion, puisqu'elle tolère une inscription de renouvellement incomplète, pourvu que celle-ci se réfère clairement à l'inscription première. A notre avis, le renouvellement d'inscription a pour but de rendre visible, dans les registres des dix dernières années, une inscription qui a plus de dix ans de date : et il est nécessaire et suffisant, d'après nous, qu'elle soit rendue visible, par l'inscription nouvelle, exactement de la manière où elle devait l'être par elle-même. Ainsi, une inscription prise sous l'empire du Code civil était parfaitement en conformité avec la loi lorsque le débiteur y était désigné par ses nom, prénoms, profession, domicile ; il suffira dans le renouvellement d'indiquer le débiteur de la même manière. C'est la mention du débiteur, en effet, qui désigne l'inscription, qui la rend visible, puisque c'est sur le nom du débiteur que se fait la réquisition des états.

Nous sommes conduits à cette solution d'abord par l'article 2154, d'après lequel il suffit que l'inscription soit renouvelée avant que dix ans se soient écoulés, ce texte ne faisant aucune allusion aux événements qui, d'après l'article 2146, empêchent de prendre une inscription première. La loi considère donc le renouvellement d'inscription comme une simple formalité assurant l'efficacité de l'inscription première pendant dix nouvelles années. D'autre part, nous avons dit que le créancier pouvait avoir des difficultés lorsqu'il inscrit son hypothèque à se procurer l'acte de naissance de son débi-

teur. Combien cela lui sera-t-il plus difficile lorsqu'il s'agira de renouveler une inscription primitive où ni le lieu ni la date de la naissance ne figurent et ne devaient pas figurer ? Ni son titre, ni cette inscription primitive ne lui donnent donc ces renseignements, où ira-t-il les découvrir, alors que son débiteur est éloigné, perdu de vue, peut-être ?

On ne peut vraiment exiger qu'il le désigne dans les bordereaux de renouvellement autrement qu'il ne devait le désigner dans l'inscription primitive. Ces impérieuses raisons pratiques confirment pleinement une opinion déjà vraisemblablement établie sur des raisons de droit.

Ce sont de semblables difficultés pratiques qu'a voulu éviter la loi, lorsque, dans le même numéro 2 de l'article 2148 elle pose que « *l'indication des prénoms du débiteur dans l'ordre de l'état civil, de la date et du lieu de naissance, n'est pas applicable aux hypothèques judiciaires* ». M. Girard, dans son rapport au Sénat, nous en donne très explicitement le motif. « Pour l'hypothèque judiciaire, dit-il, il est impossible d'exiger la même précaution (ordre des prénoms, acte et lieu de naissance), sans s'exposer à compromettre les intérêts des tiers. Les parties plaident souvent devant des tribunaux éloignés de leur domicile. Dans le commerce, où les conventions s'établissent par correspondance, elles ne se connaissent pas toujours. Voici un créancier qui obtient un jugement devant le Tribunal de la Seine contre un habitant de Bordeaux ou de Marseille et qui veut s'assurer le recouvrement de sa

créance. Peut-on lui demander de fournir, aux hypothèques d'autres indications que celles des nom, profession et domicile de son débiteur. Le contraindre en plus à mentionner *l'état civil* serait le jeter dans l'embarras, et lui faire courir le danger, en perdant du temps, de perdre une créance qu'une mesure conservatoire urgente, telle que l'hypothèque, peut sauvegarder ».

Mais, hors les hypothèques judiciaires, toutes les hypothèques, tous les privilèges sur les immeubles sont soumis à la règle générale et à ses rigoureuses exigences. Et non seulement les hypothèques conventionnelles, mais aussi les hypothèques légales. L'article 2148 est conçu en termes généraux; il ne peut y être dérogé que par des textes particuliers. Quant à la désignation du débiteur, une seule exception est formulée, nous venons de la signaler, elle est relative à l'hypothèque judiciaire. D'autre part, l'article 2153 nouveau, qui traite de l'inscription des hypothèques purement légales de l'Etat, des communes, des établissements publics sur les biens de comptables, celles des mineurs ou interdits sur les tuteurs et celles des femmes sur leurs maris, édicte que les bordereaux d'inscription relatifs à l'hypothèque porteront: « 2° *L'indication du débiteur, telle qu'elle est prescrite par l'article 2148, n° 2.* »

Ce débiteur, dont les nouveaux articles 2148 et 2153 exigent une désignation si précise et si complète, est simplement le débiteur hypothécaire, celui sur le nom duquel est né le privilège de l'hypothèque.

que. En général, ce sera la même personne qui sera débitrice personnelle du créancier et en même temps qui aura constitué sur ses propres biens une hypothèque. Mais si les deux rôles sont joués par deux personnes différentes, c'est uniquement la seconde qui doit être désignée dans les bordereaux d'inscription. M. Guillouard (t 3, n° 1096) disait excellemment pourquoi (et les textes nouveaux ne peuvent en rien modifier cette opinion). « L'inscription n'a pas pour but de faire connaître l'état des dettes de telle ou telle personne, mais l'état des hypothèques qui grèvent la propriété immobilière, et pour cela, le nom du débiteur est inutile ».

CHAPITRE III

MENTION DU TITRE GENERATEUR DE L'HYPOTHEQUE

Il peut y avoir plusieurs titres relatifs à l'hypothèque à inscrire. Indépendamment de l'acte notarié qui crée l'hypothèque et qui doit évidemment être mentionné sur les bordereaux d'inscription, on peut citer : l'acte constitutif de la créance, si cet acte est distinct de l'acte générateur de l'hypothèque qui garantit cette créance, l'acte confirmatif d'un titre annulable, des actes de cession ou de subrogation de titre reconnaissables. Tous ces différents titres doivent-ils être portés dans l'inscription ? Examinons successivement l'état de la question avant la loi de 1918 et la solution apportée par cette dernière loi.

Avant la loi de 1918, les auteurs et la jurisprudence étaient d'accord pour admettre que ni les titres reconnaissables, ni les actes de cession ou de subrogation ne devaient être mentionnés dans les bordereaux d'inscription. Tout au plus était-ce recommandé par les auteurs, à titre de conseil de prudence. Par contre, une petite partie de la doc-

trine décidait que le titre confirmatif d'un acte générateur annulable devait figurer en même temps que cet acte parmi les mentions de l'inscription. L'acte annulable, disait-on, est incomplet : pour être pleinement valable, il est nécessaire qu'il ait été l'objet d'une confirmation. Cette confirmation est donc à la vérité un élément indispensable de l'acte générateur, et, comme tel, sa mention dans les bordereaux est obligatoire.

Cette opinion n'a pas été suivie. L'acte annulable est un acte pleinement valable, à moins d'avoir été l'objet d'une action en nullité. Le confirmer, c'est plus précisément renoncer à l'attaquer. D'autre part, l'annulabilité ou nullité relative est une nullité de protection. L'action en nullité appartient uniquement à l'incapable que la loi veut protéger, et si les créanciers de cet incapable peuvent l'exercer, c'est uniquement de son chef. Or, l'hypothèque est valable à l'égard du débiteur indépendamment de l'inscription. L'action en nullité de l'acte générateur est éteinte entre les mains du débiteur lorsqu'il a confirmé cet acte défectueux. Les autres créanciers de ce débiteur ne pouvant agir que de son chef, seront également irrecevables en leur demande.

Quant à l'acte constitutif de la créance, bien que la jurisprudence dispensât l'inscrivant de le mentionner dans les bordereaux d'inscription et que la doctrine approuvât cette jurisprudence, Colmet de Santerre professait que cet acte devait être indiqué en même temps que l'acte générateur de l'hypo-

thèque. Ces indications, disait-il, « intéressent singulièrement les tiers, car la validité de la créance, son extinction par la prescription, ont, par voie de conséquence, une influence sur l'hypothèque ». Contre cette opinion, nous nous contenterons de citer la lumineuse critique qu'en faisaient MM. Baudry-Lacantimerie et de Loynes.

« L'inscription a été ordonnée, disaient-ils, pour avertir les tiers de l'existence de l'hypothèque, pour leur permettre de s'assurer de sa validité au moment de sa naissance. Le législateur semble avoir envisagé cette sûreté en elle-même et non dans ses relations avec la créance, dont elle peut être la garantie. C'est ainsi qu'on doit représenter au Conservateur l'original en brevet ou une expédition authentique de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque; mais le Conservateur ne peut pas exiger la représentation de l'acte qui constate la créance. L'existence de l'inscription suffit pour éveiller l'attention des tiers, pour leur permettre de réclamer du débiteur la représentation de l'acte constitutif et au besoin du titre de la créance. Mais l'inscription n'a pas pour but de leur faire connaître ce dernier acte. Elle n'a pas davantage été instituée pour les renseigner sur la prescription de la créance, car elle devrait alors leur donner le moyen de savoir si la prescription n'a pas été interrompue ou suspendue. Du reste, il faut remarquer que l'inscription n'a pas été établie pour permettre aux tiers de s'assurer de l'extinction de l'hypothèque. Les radiations d'inscrip-

tions ont été instituées à cet effet. Nous concluons que l'inscription a pour but de renseigner le tiers sur l'existence de l'hypothèque et non sur l'existence de la créance garantie, sur l'existence de l'hypothèque au moment où la formalité a été remplie et non sur les événements ultérieurs susceptibles d'avoir une influence sur cette sûreté ». (Baudry-Lacantinerie et de Loynes, II, n° 1644.)

Toutes ces controverses étaient nées de la rédaction trop concise de l'ancien article 2148-3°. Les bordereaux, disait cet article, contiennent: « 3° *La date et la nature du titre* ». Il était nécessaire d'exposer ces problèmes et la manière dont ils étaient le plus communément résolus pour bien dégager le vrai caractère de l'intervention législative en cette partie. En ordonnant désormais de mentionner dans le bordereau: « *La date et la nature du titre qui a donné naissance au privilège ou à l'hypothèque* », le législateur a voulu mettre fin à ces incertitudes et à ces controverses. Il l'a fait de la manière la moins révolutionnaire puisqu'il s'est contenté de sanctionner l'opinion générale des auteurs et les décisions de la jurisprudence. Quant aux titres nouveaux, aux prorogations de délais, aux actes interruptifs de prescription, l'exposé des motifs dit formellement que la rédaction plus explicite du nouveau texte a pour but de faire apparaître nettement qu'il n'est pas nécessaire de mentionner dans l'inscription les titres qui se réfèrent au titre primitif, au titre générateur de l'hypothèque. Bien que nous ayons vu professer l'opinion contraire

(*Journal des Conservateurs*, 1920), nous pensons aussi que ce texte dispense clairement l'inscrivant de mentionner l'acte générateur de la créance, si cet acte est distinct de l'acte générateur de l'hypothèque. La seule question qui n'est pas résolue nettement par la nouvelle loi est celle de la mention de l'acte confirmatif, lorsque l'acte constitutif de l'hypothèque est annulable. Mais les motifs développés avant le 1^{er} mars 1918 pour dispenser l'inscrivant d'une telle mention, nous paraissent décisifs, et il y lieu de s'en tenir ici, malgré l'absence de confirmation législative, à la doctrine communément professée.

Lorsqu'il s'agit d'inscrire une hypothèque conventionnelle ou une hypothèque judiciaire, il est facile de déterminer en quoi consiste la mention de la nature du titre qui leur a donné naissance. Il suffira d'indiquer dans les bordereaux que l'inscription est prise en vertu d'un jugement ou d'un acte notarié. Au cas d'un acte notarié, un arrêt a décidé, s'en tenant à la lettre de la loi, qu'il était inutile de mentionner le nom du notaire qui avait reçu l'acte. (Lyon, 23 décembre 1881, D. 83.2.204.)

Mais les hypothèques légales, d'une part, les privilèges de l'autre, étaient-ils soumis à l'article 2148.3^o ancien ?

Nous allons examiner séparément, pour chacune de ces deux catégories de droits réels de garantie, les difficultés qui s'élevaient; nous comprendrons mieux ainsi la nouvelle formule de la loi: « *Au cas où le requérant est légalement dispensé de la*

représentation d'un titre, les bordereaux énoncent la cause et la nature de la créance ».

Les hypothèques légales existant sans titre, ou plutôt, comme on dit quelquefois, ayant leur titre dans la loi, n'étaient pas soumises aux prescriptions de l'article 2148.3°. La mention de la nature du titre était remplacée, dans le bordereau d'inscription, par l'indication de la cause de la créance. Ainsi, disait l'article 490 du Code de commerce, *« l'inscription sera reçue sur un simple bordereau énonçant qu'il y a faillite »*. D'autre part, l'article 2153 du Code civil prescrivait de mentionner dans l'inscription des hypothèques légales de l'Etat, des communes et des établissements publics, des mineurs ou interdits, des femmes mariées, *« la nature des droits à conserver »*. Mais il est à remarquer que seul l'événement qui donnait naissance à l'hypothèque devait être mentionné. Bien que les tiers eussent un grand intérêt à connaître la date de ces événements — et même, pour la femme, la date des diverses créances dont le rang hypothécaire ne remonte pas à la date du mariage — son indication n'était nullement obligatoire.

Les privilèges, eux aussi, ont leur source dans la loi. Sauf le privilège de la séparation des patrimoines, ils sont attachés à la qualité de la créance privilégiée. En bonne logique juridique, l'acte constitutif de la créance ne peut être considéré comme l'acte constitutif du privilège. Mais puisqu'il y a un titre auquel est attachée la naissance du privilège, et que la mention de ce titre se justifie exac-

tement de la même manière que se justifie la mention de l'acte authentique générateur de l'hypothèque, les auteurs inclinaient à exiger l'indication, dans les bordereaux, de sa nature et de sa date. Cette dernière mention est même d'une très grande importance lorsque le privilège doit être inscrit dans un certain délai, sous peine de dégénérer en hypothèque. Au surplus, la loi semblait bien considérer comme acte générateur du privilège l'acte constitutif de la créance privilégiée puisqu'elle ordonnait à l'inscrivant, en ce même article 2148, de représenter au Conservateur des hypothèques l'original ou l'expédition de l'acte « *qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque* ».

Mais, nous l'avons dit, le privilège de séparation des patrimoines n'est pas attaché à la qualité de telle ou telle créance. Il est attaché à la qualité de créancier du défunt. Il prend sa source dans le décès du débiteur. Pour l'inscrire, que devait-on mentionner en vertu de l'article 2148 3° ?

Avant la loi de 1918, la doctrine, bien qu'hésitante, déclarait généralement que le décès du débiteur étant générateur du privilège, constituait le titre prévu par l'article 2148. Il était donc nécessaire de mentionner dans les bordereaux le fait du décès du débiteur, sa date et naturellement la qualité de créancier du défunt. (Baudry-Lacantinerie et Loynes II, n° 1648; de Loynes, note dans D., 95.2.217; Hue XIII, 330; Aubry et Rau, § 276, note 15 *in fine*, III, 4^e édition, p. 349, 5^e édition, p. 576; Planiol II, 2955. *Contra*. Agen, 18 juillet 1894, D. 95-2-217, S., 95-2-177.)

A notre avis, il y avait mieux à dire qu'à assimiler le décès du débiteur, fait générateur du privilège, au titre prévu par l'article 2148 3°. Attaché à la qualité de créancier du défunt, et, à la fois au fait du décès du débiteur, ce privilège dépendant d'un événement et d'une qualité ressemble singulièrement à une hypothèque légale. C'est donc à la loi commune des hypothèques légales qu'il devait obéir, et il fallait dispenser l'inscrivant de mentionner la date du décès de son débiteur. Nous allons voir que la loi du 1^{er} mars 1918 en a ainsi décidé.

Quant aux privilèges attachés à la qualité de telle ou telle créance, la loi du 1^{er} mars 1918 a pleinement admis la doctrine d'après laquelle l'acte constitutif de la créance privilégiée peut être assimilé à l'acte constitutif du privilège lui-même. Le nouvel article 2148 3° prescrit, en effet, de mentionner *« la date et la nature du titre qui a donné naissance au privilège ou à l'hypothèque »*.

Pour satisfaire à ces exigences, il faudra donc désormais indiquer, dans le bordereau d'inscription, que cette inscription est prise en vertu d'un acte de vente, de partage, etc., conclu à telle date.

« Au cas où le requérant est légalement dispensé de la représentation d'un titre, les bordereaux énoncent la cause et la nature de la créance ». Cette partie du texte de l'article 2148, n° 3, s'applique également à toutes les hypothèques légales et, assimilation que nous avons déjà faite, au privilège de séparation des patrimoines. C'est d'ailleurs ce privilège qui a été particulièrement visé, dit M. Girard,

par cette phrase du texte. Nous avons vu, en effet, que pour les hypothèques légales la solution était déjà donnée par différents textes (articles 2153 du Code civil, article 490 du Code de commerce), tandis que nulle disposition législative n'était encore consacrée à l'inscription de privilège de séparation des patrimoines.

CHAPITRE IV

MONTANT DE LA CRÉANCE GARANTIE

Le régime hypothécaire français est dominé par le principe de spécialité, ou plutôt par les deux principes de spécialité : spécialité quant à la créance, spécialité quant au gage hypothécaire. Nous retrouverons ce dernier lorsque nous traiterons de la désignation, dans les bordereaux d'inscription, de l'immeuble ou des immeubles hypothéqués. Quant à la spécialité de la créance, nous allons voir qu'elle est encore plus rigoureusement exigée dans l'inscription que dans l'acte constitutif.

D'après l'article 2132, un des plus mal rédigés du Code, « *l'hypothèque conventionnelle n'est valable qu'autant que la somme pour laquelle elle est consentie, est certaine et déterminée par l'acte : si la créance résultant de l'obligation est conditionnelle pour son existence, ou indéterminée dans sa valeur, le créancier en pourra requérir l'inscription dont il sera parlé ci-après, que jusqu'à concurrence d'une valeur estimative par lui déclarée expressément, et que le débiteur aura droit de faire réduire s'il y a lieu* ».

Malgré la portée apparente des premiers mots de ce texte, il est certain, d'après la suite de l'article, que l'on peut constituer une hypothèque pour garantir une créance incertaine ou indéterminée. C'est uniquement dans l'inscription que doit être fixé le montant de la créance, c'est-à-dire l'étendue de la charge hypothécaire. Cette évaluation est l'œuvre unique du créancier. Elle le lie à l'égard des tiers, en ce sens qu'il ne pourra, lors de la vente des immeubles, se faire colloquer pour une somme supérieure à celle qu'il aura lui-même indiquée dans ses bordereaux. Mais si, après avoir fait son inscription il s'aperçoit que son évaluation est trop faible, il peut prendre une nouvelle inscription supplémentaire pour étendre sa garantie à toute sa créance. Naturellement, ce surcroît de créance ne sera garanti qu'à la date de la nouvelle inscription. D'autre part, si l'évaluation primitive qu'il a faite de ses droits est trop haute, elle ne lie pas son débiteur: celui-ci peut faire réduire cette évaluation excessive qui nuit à son crédit (art. 2132) et même demander des dommages-intérêts. (Paris, 7 février 1866, S. 66.2.234.)

A propos de cette évaluation, plusieurs questions se posent. Elles sont de deux ordres. D'abord, quelles sont exactement les créances qui y sont soumises? Ensuite, quels sont les cas, selon la nature des sûretés à conserver, où l'inscrivant peut en être dispensé?

§ 1. — CRÉANCES SOUMISES A L'ÉVALUATION

L'article 2132, précité, ordonne à l'inscrivant d'évaluer dans ses bordereaux le montant de sa créance si celle-ci est « *conditionnelle* pour son existence ou indéterminée dans sa valeur ». Et l'ancien article 2148-4° prescrivait également de mentionner: « *Le montant du capital des créances... évaluées par l'inscrivant... pour les droits éventuels, conditionnels ou indéterminés* ». Mais les auteurs et la jurisprudence étaient d'accord pour n'exiger cette évaluation que pour les créances indéterminées. Quant aux créances conditionnelles ou éventuelles, on décidait qu'il suffisait d'indiquer dans l'inscription l'événement ou la condition auxquels était soumise l'existence de la créance. Cette correction de texte a été opérée par la loi du 1^{er} mars 1918, mais, par un oubli regrettable, le législateur n'a pas touché à l'article 2132, limitant son heureuse modification à l'article 2148. Désormais, dit cet article, le requérant doit: « *si les droits sont éventuels ou conditionnels, indiquer sommairement l'événement ou la condition dont dépend l'existence de la créance* ».

Qu'entend-on exactement par créance indéterminée? La catégorie des prestations nommée par l'article 2148 appartient certainement à la classe de créances indéterminées. On entend par prestations, toutes les obligations ayant pour objet autre chose

qu'une somme d'argent; obligations de faire, ou ne pas faire, obligation de donner une chose de genre, etc...

Les rentes sont-elles aussi des créances indéterminées, comme semble l'indiquer l'article 2148 nouveau, aussi bien que l'ancien? Evidemment, si elles ont pour objet des prestations périodiques, il est nécessaire de les évaluer comme toutes les obligations de prestations. Mais des doutes sérieux s'étaient élevés sur l'obligation d'évaluer les rentes en argent. L'accord même s'était fait pour dispenser le titulaire d'une rente perpétuelle de toute évaluation. Si l'on a fixé dans le contrat de rente un prix de rachat, n'y a-t-il pas là, comme le disent MM. Baudry-Lacantinerie et de Loynes, « une évaluation faite d'un commun accord par les parties intéressées? » Il suffira donc que ce prix de rachat figure dans l'inscription. Et, d'autre part, au cas où un prix de rachat n'aurait pas été convenu, si l'on indique dans les bordereaux la somme moyennant laquelle la rente a été constituée, ou, plus simplement encore, le taux de sa capitalisation, les tiers sont renseignés sur la charge hypothécaire qui pèse sur l'immeuble. (Baudry-Lacantinerie et de Loynes, II, 1654; Aubry et Rau, § 274, note 3, t. 3, 4^e édition, p. 338, 5^e édit., p. 558; Huc, XIII, 332; Surville, t. 2, 713.)

Quant aux rentes viagères déclarées irrachetables par l'article 1979, la jurisprudence se fondant sur l'article 1978, dispense cependant l'inscrivant d'une évaluation. En vertu de l'article 1978, lors-

que le débirentier ne paie pas les arrérages stipulés, le crédirentier a « le droit de saisir et de faire vendre les biens de son débiteur, et de faire ordonner ou consentir, sur le produit de la vente, l'emploi d'une somme suffisante pour le service des arrérages ». Ainsi donc, la connaissance des arrérages suffisant à déterminer le chiffre de la somme à placer pour les obtenir, donne aux tiers les renseignements désirables pour apprécier la charge hypothécaire de l'immeuble. (Poitiers, 7 décembre 1885, D. 87.2.60, S. 86.2.81; Douai, 14 mai 1895, D. 98.2.107, S. 95.2.269, et les auteurs, ainsi que les nombreux arrêts cités par Baudry-Lacantinerie et de Loynes, n° 1655, note 2.)

Mais une partie de la doctrine s'élève contre cette théorie. Le taux de capitalisation de l'argent n'est pas fixe, disent ces auteurs; dès lors comment les tiers pourront-ils connaître avec certitude l'étendue des charges hypothécaires? Et ils en concluent à la nécessité d'une évaluation (Aubry et Rau, § 274, texte et note 3, t. 3, 4^e édition, p. 338, 5^e édition, p. 558; Laurent, XXXII, 323; Thézard, 143; Jalouzet, Et. sur l'inscription hypothécaire, 76; Hue XIII, 332; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, II, 1655.)

Il nous semble, malgré cela, que la jurisprudence doit être approuvée. Certes, elle a contre elle le texte même de l'article 2148, qui prescrit d'évaluer les rentes. Si l'on admet unanimement que les rentes perpétuelles échappent à cette prescription, il faut que les rentes viagères y soient soumises,

sinon cette prescription n'aurait pas d'objet. Cependant, nous sommes tout prêt à admettre que ce terme de « rente » a été inséré à la légère dans le texte. Car la nécessité d'évaluer les rentes viagères garanties par une hypothèque est loin de s'imposer à la raison avec la même rigueur que l'évaluation des prestations. Les prestations, en effet, peuvent être de mille sortes et de sortes si particulières qu'il serait impossible à un tiers quelconque d'en apprécier la réelle valeur. Tandis que pour connaître le taux courant de capitalisation à telle date, et les chances qu'il a de diminuer ou d'augmenter à l'avenir, chacun est aussi bien placé que le titulaire de la rente lui-même. On imposerait à ce titulaire d'évaluer la somme à placer pour assurer le service de ses arrérages; mais s'il l'évaluait au taux du jour, il aurait tort, puisque les taux sont variables. S'il essayait de prévoir les taux à venir et que le débiteur conteste cette évaluation, quel insoluble procès! Et, d'ailleurs, le tiers qui, avant de prêter au débirentier voudrait s'assurer de quelle somme est grevé l'immeuble qui lui est offert en garantie, est mieux placé que le crédientier pour évaluer cette charge; par définition, il fera cette évaluation quelque temps après la constitution de la rente et l'inscription de l'hypothèque qui la garantit, et donc à une époque plus proche du jour de la déconfiture, si cette déconfiture doit arriver. Toutes raisons pour dispenser le crédientier en viager de mentionner autre chose dans ses bordereaux que le montant des arrérages stipulés. La

rente viagère est un droit déterminé, mais incertain, conditionnel: pourquoi ne pas la soumettre à la loi commune des droits conditionnels et imposer au crédit rentier de mentionner d'autres indications que celles du montant de sa créance et de la condition à laquelle elle est soumise?

Contre ces raisonnements, on pourrait encore tirer argument de ce fait que la loi de 1918 qui a rectifié la rédaction défectueuse de plusieurs textes n'a pas supprimé les rentes dans la liste des droits soumis à évaluation.

Mais il faut répondre que, de toute manière, une défectuosité demeure dans l'article 2148-4°: il prescrit l'évaluation des rentes et non pas seulement des rentes viagères. Pris à la lettre, il s'applique donc aux rentes perpétuelles comme aux autres; or, il est certain que les rentes perpétuelles ne sont pas soumises à l'évaluation. Mieux vaut donc admettre qu'en maintenant dans le texte nouveau le mot de rentes, le législateur n'a pas eu l'intention de condamner la jurisprudence antérieure; peu soucieux, peut-être, de prendre parti dans un grave débat, il laisse la question pendante et reproduit purement et simplement, sur ce point, l'énumération des créances indéterminées que donnait l'ancien article 2148. D'ailleurs, il est à remarquer que le texte primitivement adopté par la Chambre exigeait « l'évaluation en capital des rentes viagères ». La suppression de ce membre de phrase dans le texte définitif, indique suffisamment l'in-

tention de ne point consacrer législativement une des deux thèses en présence.

L'article 2153, relatif aux hypothèques légales, édicte que les bordereaux d'inscription de telles hypothèques devront mentionner *« la nature des droits à conserver et le montant de la valeur quant aux objets déterminés, sans être tenu de le fixer quant à ceux qui sont conditionnels, éventuels ou indéterminés. »* La loi de 1918 n'a pas modifié ce texte. Cependant, nous ne pouvons nous dispenser de résumer la controverse et les théories diverses qui en sont nées.

La question de la validité de telles inscriptions ne se pose pas tant que l'hypothèque en est dispensée, c'est-à-dire tant qu'un an ne s'est pas écoulé depuis la dissolution du mariage ou la cessation de la tutelle (loi du 23 mars 1855, article 8). Mais si, passé ce délai, la femme jadis mariée, l'interdit ou le mineur sortis de tutelle veulent invoquer leur hypothèque légale, il importe qu'ils justifient d'une inscription régulière.

C'est au moment de l'inscription que doit s'apprécier la détermination ou l'indétermination des droits à garantir. Pour l'hypothèque du mineur, aucune difficulté ne se présente. Tant que dure la tutelle, ses droits contre le tuteur sont évidemment indéterminés ; une inscription prise durant ce temps-là n'a à mentionner aucune somme, mais uniquement la nature des droits à conserver. Il en est exactement de même, après la cessation de la tutelle, si le compte de tutelle n'est pas rendu. Quand

ce compte aura été rendu, l'inscription devra mentionner : 1° le montant exact de la créance déterminée par ce compte ; 2° les autres droits et créances que le mineur pourrait avoir encore contre son tuteur au cas où il agirait en redressement des comptes.

Le cas de la femme mariée est plus complexe. Lorsque après la dissolution du mariage, ou simplement une séparation de biens intervenue entre les époux, une liquidation aura fixé le montant des créances de la femme, celle-ci devra sûrement indiquer ce montant dans l'inscription de son hypothèque qu'elle prendrait à ce moment-là. Mais avant cette liquidation, y a-t-il des droits déterminés dont la femme doive mentionner le montant dans les bordereaux ?

Il le semblerait : la femme peut avoir droit à la restitution de son apport dotal, ou bien de sommes fixes à elle advenues pendant le mariage, par donation, succession ou legs, ou bien du prix, versé entre les mains du mari, d'un de ses biens aliénés. Tout cela ne constitue-t-il pas des créances parfaitement déterminées, et, comme telles, à mentionner obligatoirement dans l'inscription, à quelque époque que celle-ci soit requise ?

Cependant, malgré la résistance de certaines Cours d'appel, la majeure partie de la doctrine et la Cour de Cassation elle-même ont proclamé que jusqu'à la liquidation des droits de la femme, après la dissolution du mariage ou la séparation de biens judiciaires, ces droits sont indéterminés. S'il est

nécessaire d'indiquer dans l'inscription leur « nature », c'est-à-dire la qualité à raison de laquelle le créancier jouit de l'hypothèque, il est inutile de mentionner leur montant, même partiel. (Pont, II, 997; Aubry et Rau, § 276, texte et note 12, t. 3, 4^e édition, p. 345-346, 5^e édition, 570-572; André, 840; Labbé, note dans S., 82.2.185; Planiol, note dans D., 92-2-585; Amiaud, *Journal du Notariat*, 92, p. 132; Civ. (rej. sur ce point), 2 mars 1904, Req. 12 juillet 1904, S., 1905-1-481 (note de M. Lyon-Caen).

Au profit de cette thèse, on invoque deux arguments de valeur très inégale. Et, d'abord, les déclarations, durant les travaux préparatoires de Bigot de Préameneu, de Tronchet, de Portalis (Fenet, XV, pp. 235, 292, 303, 305, 316; Loqué, XVI, pp. 119 et s., 181, 193, 195, 208). Mais toutes ces déclarations sont antérieures à la séance du Conseil d'Etat du 22 Ventôse an XII, où, sur la proposition du Tribunal, le régime de l'hypothèque légale de la femme mariée a été profondément modifié. Auparavant, toutes les créances de la femme pouvaient paraître se fondre dans une seule, puisque toutes étaient protégées par l'hypothèque au même rang, lequel était fixé par la date du mariage. Mais à la séance du 22 Ventôse a été élaboré l'article 2135 actuel, qui donne un rang différent aux créances de la femme, qui les considère donc séparément les unes des autres, et protège chacune par l'hypothèque légale, sans qu'il y ait à considérer si le mari a de son côté des créan-

ces contre la femme. (Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 11, n° 1685.)

Néanmoins, si ces remarques enlèvent toute valeur, pour expliquer les dispositions législatives, aux déclarations de Bigot de Préameneu, de Portalis, de Tronchet, il n'en reste pas moins que leur doctrine est vraie, indépendamment des vicissitudes subies par l'hypothèque légale de la femme mariée, durant la confection du Code. Chacun des époux, en définitive, n'est créancier ou débiteur de récompenses que d'après les résultats de la balance faite à la dissolution de la communauté conjugale. L'hypothèque légale a été établie pour protéger la femme contre le mari, c'est-à-dire pour lui assurer, à la dissolution du mariage, le remboursement intégral des créances, *s'il lui en est reconnu par cette balance.*

§ 2. — SURETÉS DONT L'INSCRIPTION DOIT CONTENIR
CETTE ÉVALUATION

Ayant ainsi déterminé ce que nous devons entendre par « *créances indéterminées* », il reste maintenant à rechercher si toutes les inscriptions de sûretés réelles doivent contenir une évaluation de ces créances.

L'ancien article 2148 édictait que les bordereaux devaient contenir: « *Le montant des créances... évaluées par l'inscrivant, pour les rentes et prestations... dans le cas où cette évaluation est ordon-*

née ». Or, nous ne trouvons dans le Code que le seul article 2132 pour prescrire cette évaluation, et il concerne uniquement les hypothèques conventionnelles. Et la jurisprudence, appliquant à la lettre l'article 2148-4°, n'étendait ses exigences à aucune autre sorte de sûretés, notamment aux privilèges et à l'hypothèque judiciaire. (Paris, le 16 mars 1822, J. G. Priv. et Hyp., 1568-1°, S. 22.2.381. Req., 4 août 1825, J. G., cod. v°, 1568-1°, S. 26.1.122; Rouen, 19 février 1828, J. G., cod. v° 1568-1°, S. 28.2.171; Limoges, 5 décembre 1839, J. G., cod. v° 1568-1°, S. 40.2.245; Rouen, 8 février 1851, D. 52.2.53, S. 51.2.715; Douai, 16 mai 1895, D. 98.2.105 (Note de M. César-Bru), S. 95.2.269.)

Hormis quelques auteurs, Duranton, Troplong Zachariæ, qui approuvaient la thèse de la jurisprudence, la grande majorité de la doctrine décidait que, malgré la lettre de la loi, il importait de considérer l'exigence d'une évaluation des créances indéterminées comme générale, et de ne dispenser les inscrivants d'une telle évaluation que dans les cas où existerait un texte formel de dispense. Si donc, en vertu de dispositions législatives spéciales (article 2153, Code civil, article 490 Code de commerce), les bordereaux d'inscription des hypothèques légales ne devaient pas porter une évaluation des droits indéterminés, on ne pouvait, par contre, soustraire à la règle commune, ni les privilèges, ni les hypothèques judiciaires. Et l'on faisait valoir en ce sens un faisceau d'arguments qui, selon nous, justifiait pleinement cette doctrine.

Le régime hypothécaire français repose sur la double base du principe de publicité et du principe de spécialité. Les motifs qui conduisent à exiger une évaluation des droits indéterminés garantis par une hypothèque conventionnelle ne perdent rien de leur force quant aux privilèges, et à l'hypothèque judiciaire. L'intérêt des tiers est exactement le même dans tous ces cas, et, d'autre part, il n'y a pas plus de difficultés dans un cas que dans l'autre, pour le créancier, à évaluer sa créance.

Contre la lettre de l'ancien article 2148-4°, il convient de faire remarquer que ce texte était la reproduction de l'article 18 de la loi du 11 Brumaire an VII: « *Le requérant sera tenu de déclarer la somme en numéraire à laquelle il évalue les rentes et prestations pour lesquelles il s'inscrit.* » Les auteurs du Code n'ont point manifesté l'intention de changer, sur ce point, quelque chose aux prescriptions du législateur révolutionnaire. Or, cet article 18 était d'une portée générale, et la règle qu'il posait ne comportait que les exceptions de l'article 21. Ce caractère de disposition générale devait être, dès lors, accordé à l'ancien article 2148-4°.

Et, d'ailleurs, examinons cet article dans ses rapports avec d'autres dispositions du Code civil. Nous verrons que sa teneur s'expliquait mal, que de toute manière il y avait un défaut de rédaction. Et devait-on accorder une pleine valeur à un texte ainsi entaché? Puisque l'évaluation des créances n'est obligatoire que dans les cas où elle est ordonnée par un texte spécial, à quoi bon formuler des

dispenses, comme le fait l'article 2153-3°. Il suffisait de ne rien dire et, par ce silence même, les hypothèques légales eussent été dispensées d'une telle évaluation. D'autre part, l'ancien article 2148-4° prévoyait « les cas où cette évaluation est ordonnée ». Il faudrait donc découvrir dans le Code, ou dans des lois extérieures au Code, plusieurs cas de ce genre. Or, on n'en peut citer qu'un seul, le cas des hypothèques conventionnelles, prévu par l'article 2132. (Baudry-Lacantinerie et de Loynes, II, n° 1658, 1 ; Pont, II, 989 ; Aubry et Rau, § 274, texte et note 7, t. 3, 4^e édit., p. 339, 5^e édit., 559-560 ; Colmet de Santerre, IX, 128 *bis* V ; Guillouard, III 1171 ; Hue, XII, 333 ; Beudant, II, p. 151, note 1.)

L'ensemble de ces raisons a convaincu le législateur de 1918. Désormais, cette vive controverse, qui opposait la doctrine à la jurisprudence, est terminée. La nouvelle loi condamne l'ancienne jurisprudence. Le nouveau texte porte : « *Sauf dispense légale, le requérant doit évaluer...* » Les privilèges immobiliers et les hypothèques judiciaires sont donc soumis à cette évaluation.

Il ne demeure plus maintenant que l'exception relative aux hypothèques légales de l'article 2153, et encore avec les distinctions parmi les créances garanties que nous avons ci-dessus étudiées.

§ 3. — ACCESSOIRES DE LA CRÉANCE
DATE D'EXIGIBILITÉ

Outre le montant de la créance principale, l'article 2148-4° nouveau prescrit, comme l'ancien, de mentionner le montant des accessoires et l'époque de l'exigibilité. Il est important pour les tiers de savoir si la créance qui grève l'immeuble est déjà échue, et quand elle ne l'est pas, à quelle date tombe son échéance. La charge hypothécaire s'apprécie « *non solum ex quantitate, sed ex die solutiones* ». Cela est important pour celui qui veut connaître le crédit immobilier d'une personne. Et quoique on en ait dit, l'acheteur éventuel de l'immeuble a également intérêt à prendre ces renseignements. S'il veut purger, sans doute, peu lui importe puisqu'il doit offrir de payer comptant même les créances à terme. Mais si telles ne sont pas ses intentions, il ne lui est pas indifférent de connaître la date de l'exigibilité, c'est à cette date que s'ouvre pour lui l'éventualité de poursuites hypothécaires.

Quant aux accessoires de la créance, il faut entendre par là les intérêts ou arrérages échus, les frais de l'acte d'où résulte le privilège ou l'hypothèque s'ils ont été payés par le créancier, alors qu'ils incombent au débiteur, le coût des bordereaux et de l'inscription, les dommages-intérêts que le débiteur est exposé à payer au cas d'inexécution de son obligation, les frais avancés pour l'obten-

tion du titre, les frais et dépens à la charge du débiteur pour les procès relatifs à la créance, etc...

Si l'inscription indique que le capital est productif d'intérêts et si le taux en est spécifié, il n'est pas nécessaire de mentionner les intérêts à échoir. C'est de plein droit qu'ils sont conservés par l'inscription relative au capital, en vertu de l'article 2152 et dans la mesure déterminée par ce texte.

Quant aux accessoires indéterminés dans leur valeur, il faut appliquer la règle générale, c'est-à-dire en évaluer le montant dans l'inscription. Nous passons brièvement sur toutes ces questions que la loi de 1918 n'ont en rien modifiées.

CHAPITRE V

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE GREVE

§ 1. — RÈGLE GÉNÉRALE

La désignation de l'immeuble grevé a autant préoccupé le législateur de 1918 que la désignation du débiteur hypothécaire. Tandis qu'aux autres mentions exigées par le Code, il n'apportait que des modifications de détail, souvent de simples corrections de style, il montrait un grand souci de précision dans ces deux désignations. Après avoir exigé l'état civil du débiteur, afin de l'individualiser clairement une fois pour toutes, il exigeait aussi, selon la propre expression de l'un des rapporteurs, que les bordereaux d'inscription donnent également « *l'état civil des parcelles* ».

L'inscrivant doit mentionner, sur les bordereaux :

... 5° *L'indication de l'espèce et de la situation des biens sur lesquels il entend conserver son privilège ou son hypothèque et, en outre, l'indication des numéros et sections du cadastre. Lorsque des immeubles compris sous un même numéro cadastral feront l'objet d'un lotissement ou d'un par-*

tage ou licitation amiable ou judiciaire, il sera annexé au contrat ou au cahier des charges un plan de morcellement à l'échelle du plan cadastral, certifié par les parties, ainsi que, le cas échéant, le procès-verbal de bornage, ces pièces étant dans tous les cas affranchies des droits de timbre et d'enregistrement. L'inscription prise en vertu du titre devra énoncer les nouveaux numéros correspondant aux divisions du plan de morcellement ».

On voit, à la simple lecture de ce texte un peu long et confus, qu'aux prescriptions de l'article 2148 le nouveau législateur a jugé bon d'ajouter la désignation cadastrale de l'immeuble. Mais deux cas doivent être distingués :

a) L'immeuble comprend une ou plusieurs parcelles cadastrales complètes ;

b) L'immeuble est composé d'une portion seulement de parcelle cadastrale, ou bien d'une ou plusieurs parcelles cadastrales complètes, et à la fois d'une ou plusieurs portions de parcelles. Il est évident que le premier cas est le plus général et nous verrons plus loin que, vu les difficultés des exigences de l'art 2148 dans le second, ce sera le seul où la loi sera sérieusement observée.

a) *L'immeuble comprend une ou plusieurs parcelles cadastrales complètes*

Il faut indiquer alors sur les bordereaux les numéros et sections du cadastre. Le cadastre, du moins en France, n'a pas été établi pour les besoins

de la publicité hypothécaire, mais seulement pour répartir les impôts fonciers. Rien n'empêchait, néanmoins, de lui trouver un autre emploi secondaire. Certes, voilà près d'un siècle qu'a été dressé le plan cadastral, et il n'a été refait qu'une fois, en 1898 — et seulement dans quelques communes. Cette considération entraîna quelques tâtonnements dans la rédaction de la loi actuelle.

Lorsque le Comité des Notaires apprit qu'on allait exiger dans tous les cas la mention des numéros et sections du cadastre sur les bordereaux hypothécaires, il protesta. Depuis un siècle, la nature du sol, en France, avait profondément changé l'état de la propriété immobilière. Au point de vue juridique, les mutations, les partages avaient eu le même effet. En certaines communes, le cadastre est devenu illisible (D. 98.4.32). Ne sera-t-il pas, parfois, impossible de se conformer à une loi aussi absolue et générale dans ses termes? Le texte de la loi projetée fut modifié, et, à la suite de ces réclamations, il porta :

« ... L'indication des numéros et section du cadastre par toutes les communes où le cadastre aura été refait, en vertu de la loi du 17 mars 1898 ».

Finalement, cette restriction a disparu et le texte actuellement en vigueur est aussi général que le texte primitif. Cette limitation semble cependant très sensée au premier abord. Pourquoi l'avoir supprimée?

On a fait remarquer que la loi du 1^{er} mars 1918 n'était pas la première qui exigeât des mentions

cadastrales dans des actes relatifs à des droits réels immobiliers. La loi du 3 novembre 1884 prescrivait déjà de désigner les immeubles ruraux faisant l'objet d'échange, par l'indication des numéros et des sections du cadastre. A ce moment-là, aucun cadastre n'était refait; on n'avait pas hésité cependant à maintenir de telles exigences.

D'ailleurs, si l'illisibilité du cadastre est un obstacle absolu à l'application du nouvel article 2148, on a singulièrement exagéré les difficultés qui provenaient de sa seule ancienneté. Les variations qu'ont pu subir les parcelles sont topographiques ou juridiques. Que peuvent importer, d'abord, les variations topographiques? Elles modifient l'aspect extérieur des lieux, la valeur vénale de l'immeuble. Mais cela n'a rien de commun avec la publicité hypothécaire. Si j'y hypothèque la parcelle M. 123, qu'importe si la dite parcelle est uniquement plantée en blé, comme jadis, ou si une partie est maintenant plantée en vigne. Ne se distingue-t-elle pas aussi bien des autres parcelles de la même commune? Les indications cadastrales, avons-nous dit, ont le même intérêt pour la désignation de l'immeuble que l'état civil pour la désignation du débiteur. L'aspect physique, la demeure, le rang social de celui-ci peuvent bien changer, la date et le lieu de naissance demeureront les mêmes. Les sections et numéros du cadastre ont ainsi l'avantage de nous donner une indication immuable, indépendante de tous les changements physiques de l'immeuble.

Et la plus évidente preuve que cette désignation

cadastrale n'est point destinée à nous renseigner sur la nature des lieux hypothéqués, c'est que les bordereaux d'inscription doivent mentionner, selon la loi, « *l'espèce* » de ces biens. Ainsi donc, si les variations topographiques de la propriété foncière enlevaient un peu de leur utilité aux indications cadastrales, les défauts de celles-ci seraient corrigés dans l'inscription même de l'hypothèque.

Restent les changements juridiques. Ils sont de deux sortes : les mutations, les morcellements. Les mutations importent peu pour la désignation de la parcelle. Elles ne figurent pas au plan cadastral. Et c'est de celui-ci seul que nous avons à tirer les indications concernant l'immeuble hypothéqué. En un mot, les mutations intéressent non la parcelle, mais la propriété de la parcelle. Quant aux morcellements, nous ne pouvons utilement en traiter qu'en étudiant notre deuxième cas.

b) *L'hypothèque est constituée sur une portion de parcelle*

Le texte prévoit, en ce cas, deux formalités différentes :

1° Annexer au contrat ou au cahier des charges un plan de morcellement, numéroté, lorsqu'interviendra une des opérations juridiques prévues : lotissement, partage ou licitation amiable ou judiciaire ;

2° Mentionner, dans l'inscription prise en vertu

du titre constatant ces opérations, les numéros de ce plan.

Que cette dernière règle figure dans l'article 2148, nul ne pourrait s'en étonner; elle concerne une mention à porter sur les bordereaux. Relative à l'inscription, elle est tout à fait à sa place dans un texte qui régit uniquement l'inscription. Mais il n'en est pas de même de la disposition qui prévoit le plan de morcellement et son annexion au contrat ou au cahier des charges. Aussi le rapporteur de la loi au Sénat, M. Girard, a-t-il cru devoir expliquer que cette formalité « se lie à la formalité hypothécaire », bien qu'elle regarde plutôt la forme des actes et non pas celle des inscriptions. « Le texte, ajoute-t-il, se justifie par l'intention d'arriver à une identification plus certaine de l'immeuble grevé ». Nous étudierons donc ce plan et la nature des actes auxquels il doit être annexé.

Ce plan est essentiellement une œuvre privée, il émane de particuliers, il n'est pas nécessairement dressé par un professionnel, il ne sera certifié que par les parties. La loi laisse donc toute liberté pour l'établir. Elle ne pose, quant à la confection de ce plan, qu'une seule règle: il doit être dressé à l'échelle du plan cadastral. Parfois il ne constituera pas la seule annexe du contrat ou du cahier des charges; il y faudra joindre, « *le cas échéant, le procès-verbal de bornage* ». Ce procès-verbal sera donc annexé exceptionnellement, « *le cas échéant* », dit la loi. Il ne sera nécessaire de l'annexer qu'au cas où il aura dû être dressé, par

exemple, à la suite d'une transaction terminant des contestations soulevées par le morcellement, soit aussi parce que l'aspect extérieur du sol (nature, configuration) aura demandé les précisions d'un tel procès-verbal.

Les portions établies par le morcellement seront numérotées sur le plan. Il est clair que ce numérotage peut être fait comme il semble bon aux parties, par lettres: *a, b, c*, etc., aussi bien que par chiffres.

A quels actes un tel plan doit-il être annexé? « *Lotissement, partage ou licitation, amiable ou judiciaire* », dit la loi, c'est-à-dire à tous actes emportant division d'une parcelle. On pourrait hésiter pour adopter l'interprétation extensive que nous proposons. Mais les paroles de M. le sénateur Girard ne laissent aucun doute là-dessus: insistant sur la nécessité d'arriver à une identification plus certaine de l'immeuble hypothéqué, il ajoutait: « On ne peut obtenir ce résultat qu'en annexant aux actes translatifs de propriété, quels qu'ils soient (partage, vente ou licitation, échange, lotissement), un plan du morcellement de la propriété divisée ». Sans nous arrêter à l'erreur juridique du rapporteur qualifiant les partages d'actes translatifs de propriété, nous avons, dans ses déclarations, la justification décisive de notre large interprétation.

Considérons ainsi la parcelle B. 123, par exemple: indivise entre trois propriétaires elle fait l'objet d'un partage. A l'acte de partage sera annexé un plan de cette parcelle, où seront indi-

quées et numérotées les trois portions créées par le partage; ce seront, par exemple, les trois terres: B. 123 *a*, B. 123 *b*, B. 123 *c*. Un pareil plan devrait être dressé de même si on licitait une portion de l'immeuble, soit au profit d'un indivisaire, soit même au profit d'un tiers. Si même ladite parcelle appartenait à un seul propriétaire et que celui-ci en vende une partie, c'est à cet acte de vente que devrait être annexé le plan de morcellement.

Reste à savoir, maintenant, dans quelles inscriptions doivent être mentionnés les nouveaux numéros de ces portions de parcelle. Le plan, nous l'avons dit, ne figure pas dans l'inscription: seul doit y être énoncé le numéro de la portion grevée.

D'après le texte de l'article 2148, ce serait seulement dans les « *inscriptions prises en vertu du titre* » qu'il faudrait mentionner ces numéros. De quel titre s'agit-il? Evidemment du titre qui constate le morcellement. Ainsi, après un partage, chacun des co-partageants devra mentionner ces numéros, s'il veut inscrire son privilège. De même, si le vendeur d'une portion veut inscrire le privilège résultant de sa vente, il doit mentionner dans ses bordereaux le numéro de cette portion.

Ainsi, donc, les formalités minutieusement prescrites par l'article 2148 ne le seraient que pour des cas limitativement énumérés. Il n'y aurait lieu d'appliquer une telle règle qu'aux privilèges du vendeur et du co-partageant. Toutes les inscriptions d'hypothèque proprement dite y échapperaient. Pouvons-nous croire que le législateur ait

pu s'occuper si attentivement d'une hypothèse si particulière? La question se pose ainsi: est-ce uniquement dans l'inscription prise en vertu du titre opérant le morcellement que doivent être mentionnés les numéros du plan annexé? Ou bien, plus largement, ne doit-on pas faire figurer ces numéros dans toute inscription ultérieure, relative à l'une quelconque des portions de la parcelle morcelée?

Cette dernière thèse a été soutenue. Il est indiscutable qu'elle satisfait davantage aux intentions non déguisées du législateur, c'est-à-dire à l'esprit de la loi. Le but maintes fois proclamé, c'était de parvenir à une plus exacte identification des immeubles grevés? N'est-elle pas également nécessaire, cette identification, dans tous les cas où les portions créées par le morcellement font l'objet d'une sûreté réelle? Nous dirons même que dans les cas d'une hypothèque prise ultérieurement sur une de ces portions, les exigences de la loi se justifient davantage: lorsqu'il s'agit, en effet, du privilège du vendeur ou du privilège du co-partageant, le tiers qui obtient du Conservateur un état où est indiqué ce privilège sera naturellement mis en garde contre les confusions possibles avec les immeubles voisins de celui qui l'intéresse. Il sait, en effet, qu'il y a eu vente ou partage. Celui qui obtiendrait un état révélant une simple hypothèque pourrait l'ignorer. Puisqu'un plan de morcellement a été dressé, pourquoi ne pas l'utiliser le plus possible pour sa fin naturelle, et non pas s'en servir pour tous les enga-

gements successifs dont la portion de parcelle fera l'objet?

De telles raisons apparaissent avec une force singulière. Et l'on serait d'autant plus vivement incliné à les suivre que l'on pourrait attribuer la partie apparemment restreinte du texte aux difficultés de rédaction d'un alinéa extrêmement chargé. Sans méconnaître cette argumentation, nous croyons cependant devoir nous en tenir à la lettre de la loi, et nous sommes conduits à cette interprétation restrictive par les difficultés de pratique auxquelles s'expose la thèse contraire.

Si le plan annexe était une œuvre publique dressée par des officiers publics, s'il avait une valeur analogue au plan cadastral, et si, comme lui, il était l'objet de soins relatifs à sa conservation, nous ne verrions aucune difficulté à exiger d'un créancier hypothécaire la mention, dans des bordereaux, des indications de ce plan. Encore faudrait-il qu'un tel plan ait été dressé sans retard lors de tout morcellement d'une parcelle. Ce ne serait pas alors une exigence plus rigoureuse que de prescrire la mention des indications cadastrales lorsqu'il s'agit d'une parcelle non morcelée. Mais, nous l'avons vu, ce plan est une œuvre privée, simple annexe d'un contrat. Pour que les numéros des portions parcellaires puissent être mentionnés dans toutes les inscriptions postérieures au morcellement, il faudrait d'abord qu'il y ait eu contrat, ensuite qu'un tel plan ait dû y être annexé.

Or, un morcellement peut se produire sans acte

juridique. Ne le lisons-nous pas dans l'article 816? « *Le partage peut être demandé, même quand l'un des co-héritiers aurait joui séparément de partie des biens de la succession, s'il n'y a eu partage ou possession suffisante pour acquérir les prescriptions* ». Si cette possession porte seulement sur une partie des biens indivis, c'est seulement cette partie qui sera soustraite à la demande en partage. Le morcellement se sera opéré sans contrat. Et nous pourrions également imaginer un tiers, et non plus un indivisaire, s'appropriant par prescription une portion de parcelle indivise. Puisqu'il n'y a pas contrat il ne peut y avoir de plan annexe. Si l'on veut établir plus tard sur cette portion parcellaire une hypothèque, l'inscription de celle-ci ne pourra satisfaire à l'article 2148-5°. On pourrait seulement exiger que l'on désignât chacune des divisions de parcelle par un simple signe indiquant qu'il s'agit d'une partie seulement: B. 120 *p*, 120 *p*, etc... C'est la manière dont on désigne, dans la matrice cadastrale, les parcelles qui ont fait l'objet d'un morcellement. Mais toutes les parties ont alors la même désignation.

D'autre part, échapperaient à l'application de la loi toutes les inscriptions relatives à des portions de parcelle créées par des morcellements contractuels antérieurs à 1918. Pour ces morcellements, en effet, il n'était pas prescrit de confectionner un plan, et si quelques contractants en faisaient dresser un, c'était uniquement pour apporter un surcroît facultatif de précision dans leurs affaires. Mais la

grande majorité se dispensait de ce travail et de ces frais. Ainsi, il y aurait deux manières d'inscrire les hypothèques relatives à des portions de parcelle, selon que ces parcelles auraient été morcelées avant ou après 1918. Or, rien, dans la loi, n'indique cette distinction.

Enfin, supposons, par exemple, que le propriétaire d'une parcelle en vende la moitié à un tiers. Ce tiers paie comptant son prix d'achat. Nulle inscription de privilège du vendeur n'est nécessaire. Va-t-on obliger, néanmoins, les contractants à dresser un plan de morcellement, en vue d'engagements futurs de ces parcelles, lesquels ne se produiront peut-être jamais? Ce plan, pourrait-on penser, n'est-il pas utile, pour l'instant, à la transcription de la vente? Mais les textes relatifs à la transcription, et même la loi du 24 juillet 1921, que nous étudierons ci-dessous, n'ont jamais prononcé de prescriptions semblables.

Aussi nous semble-t-il raisonnable, devant les complications qu'apporteraient la solution contraire, de nous en tenir à la lettre de la loi et de n'exiger la référence à un plan de morcellement que pour les inscriptions prises en vertu du titre qui constate ce morcellement.

§ 2. — LES EXCEPTIONS

L'obligation de désigner l'espèce et la situation des biens, ainsi que de mentionner les diverses indications cadastrales, comporte des exceptions for-

mulées par l'article 2148 lui-même. Nous y lisons :
« La disposition du paragraphe précédent n'est pas nécessaire dans les cas des hypothèques légales ou judiciaires; à défaut de convention, une seule inscription, pour ces hypothèques, frappe tous les immeubles compris dans la circonscription du bureau ».

Ce texte est postérieur à l'ensemble de la loi de 1918, puisqu'il est du 31 mai de la même année. D'autre part, il est semblable, sauf d'insignifiants détails de rédaction au texte correspondant du Code civil, avant la réforme de 1918. La loi du 1^{er} mars avait pris là-dessus des dispositions sensiblement différentes. *« La disposition du paragraphe précédent, disait-elle, n'est pas nécessaire dans le cas des hypothèques légales générales ou judiciaires; à défaut de convention, une seule inscription, pour ces hypothèques, frappe tous les immeubles compris dans le ressort du Tribunal civil de la situation des biens ».*

Il importe de noter l'histoire et la raison de ces revirements législatifs.

Les auteurs de la loi du 1^{er} mars 1918 avaient voulu mettre en harmonie la rédaction du n° 5 de l'article 2148 avec le n° 1 du même article. D'après ce n° 1, le créancier doit faire élection de domicile dans un lieu quelconque du ressort du Tribunal civil de première instance de la situation des biens. Les auteurs de la loi décidèrent que c'étaient tous les immeubles grevés, situés dans le même ressort, qui étaient grevés de l'hypothèque, lorsque l'ins-

cription de celle-ci ne devait pas obligatoirement désigner spécialement chaque immeuble. Il faut bien remarquer que leur intention n'était pas du tout de changer quoi que ce soit, là-dessus, aux dispositions du Code. C'était une pure question de rédaction qu'on avait voulu résoudre. Et, en effet, presque toujours, le ressort du bureau des hypothèques est le même que celui du Tribunal civil de première instance.

Mais les auteurs de la loi avaient oublié que cette identité de ressort n'est pas absolue. A Paris, où les Conservations étaient au nombre de dix pour l'unique ressort du Tribunal de la Seine, les deux ressorts ne coïncident pas. Il aurait donc suffi, d'après le texte du 1^{er} mars 1918, d'une inscription prise dans un bureau pour grever tous les immeubles du débiteur qui se trouvent situés dans le ressort des autres bureaux de la Seine. Ainsi une inscription pouvait être prise dans une autre Conservation que celle de la situation de l'immeuble. Ce n'était pas le seul inconvénient. On sait que l'on détermine l'ordre des inscriptions et des transcriptions par l'examen du registre des dépôts. Comment ferait-on désormais puisque la transcription et l'inscription relatives à un même immeuble pouvaient être opérées dans des bureaux différents, et donc mentionnées sur deux registres de dépôts distincts? Enfin, lorsque un tiers aurait voulu s'enquérir de la situation hypothécaire d'un immeuble situé dans le ressort du Tribunal de la Seine, c'est

à toutes les dix Conservations comprises dans ce ressort qu'il aurait dû s'adresser.

Une correction de ce texte qui pouvait avoir des conséquences aussi graves s'imposait. Elle a été assez prompte pour que rien de fâcheux ne se produise. La loi du 31 mai 1918 a été publiée, en effet, le 2 juin. Or, la loi du 1^{er} mars 1918 ne devenait exécutoire que deux jours après, désormais, comme sous l'empire des textes du Code, l'inscription prise dans un bureau grève uniquement les immeubles situés dans le ressort de ce bureau.

Le Code disait: les hypothèques légales ou judiciaires. La loi du 1^{er} mars 1918 précisa: les hypothèques légales *générales* ou judiciaires. Enfin, la loi rectificative du 31 mai 1918 est revenue au texte primitif.

Une controverse, sur ce point, s'était élevée sous l'empire du Code. Nous allons l'exposer brièvement, car on peut soutenir que la loi du 31 mai, rétablissant l'ancien texte, a rouvert la discussion.

Le texte actuel prononce donc, comme le Code, l'exception pour « *les hypothèques légales et judiciaires* ».

Les hypothèques judiciaires sont toujours générales.

Les tiers, avertis par la nature du titre qu'il s'agit d'une hypothèque judiciaire, savent qu'elle s'étend à tous les biens présents et à venir du débiteur. Il est naturel que le créancier n'ait pas à les indiquer.

Quant aux hypothèques légales, l'exception

s'étendait évidemment à celles qui sont générales. Et elle s'explique par les mêmes motifs, exactement, que pour l'hypothèque judiciaire. Mais devait-on l'étendre aussi aux hypothèques légales spéciales?

On n'en peut donner aucune bonne raison. Puisque ce ne sont pas tous les immeubles du débiteur qui sont grevés, il semble bien nécessaire de désigner dans l'inscription ceux qui le sont. Qu'importe que l'hypothèque soit légale ou conventionnelle? Si elle est spéciale quant au gage hypothécaire, elle doit être soumise aux mêmes règles de publicité. Et l'article 2148, lui-même, fait une application de cette idée en deux matières différentes: celle des privilèges et celle des hypothèques légales générales du mineur et de la femme mariée qui ont été réduites ou restreintes.

En effet, le texte actuel, comme le texte du Code, soumet l'inscription des privilèges à la nécessité d'une désignation spéciale des immeubles grevés. Or, on ne distingue pas entre le privilège ayant pleine valeur et le privilège dégénéré. Cependant, celui-ci est une véritable hypothèque légale spéciale. Sa seule différence avec une hypothèque légale, c'est qu'il est attaché à la nature de la créance, tandis que l'hypothèque est attachée à la personne du créancier. (Colin et Capitant, t. 2, p. 786.)

D'autre part, l'article 2148-5° actuel, comme le texte correspondant du Code, porte que: « à défaut de convention, une seule inscription pour ces hypo-

thèques (légales) frappe tous les immeubles compris dans la circonscription du bureau ». Or, de l'avis général, le mot de « convention » contenu dans cette phrase vise le cas où l'hypothèque légale du mineur, de l'interdit, de la femme mariée, a été réduite ou restreinte, c'est-à-dire a cessé d'être générale tout en demeurant légale.

A ces divers arguments, nous en ajouterons un autre tiré des vicissitudes mêmes de ce texte. Dans le texte du 1^{er} mars 1918, le législateur avait pris soin de préciser qu'il s'agissait des hypothèques légales générales. Il condamnait ainsi une jurisprudence libérale qui étendait l'exception à toutes les hypothèques légales (Dijon, 5 août 1862, S. 62.2.544; Toulouse, 23 décembre 1870, S. 72.2.41; Bordeaux: 5 mai 1887, S. 90.2.124) et approuvait l'opinion restrictive adoptée par de nombreux auteurs (Aubry et Rau, 5^e édition, t. 3, § 264, texte et note 16, p. 353; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, t. 2, n° 1668; Pont, t. 2, n° 1101; Hue, t. 13, n° 337; Cauwès, dissertation dans S. 72.2.41). Si le nouveau texte du 31 mai 1918 n'était pas intervenu, la controverse était close. Mais peut-on vraiment soutenir qu'en supprimant le mot « générale » le législateur du 31 mai ait voulu changer quelque chose, sur ce point, à ce qu'avait décidé le législateur du 1^{er} mars ? Nous ne le croyons pas. Le texte du 31 mai a été uniquement voté pour réparer l'inadvertance dont nous avons parlé ci-dessus. C'est une raison, nous semble-t-il, décisive, pour accepter, dans la controverse que nous venons d'exposer, la doctrine

très nette consacrée par la loi du 1^{er} mars 1918.

Ainsi, pour nous résumer, tous les privilèges et toutes les hypothèques légales spéciales sont soumises à la nécessité d'une désignation de l'immeuble grevé dans les bordereaux d'inscription. Ainsi sont soumises à la loi commune l'hypothèque légale de l'Etat, spéciale depuis la loi du 5 septembre 1807, l'hypothèque de l'article 490 du Code de commerce, si on la considère comme une hypothèque légale spéciale, ou encore, dans une certaine opinion, l'hypothèque du légataire particulier.

Échappent donc à la nécessité d'une désignation des immeubles grevés, les hypothèques judiciaires et toutes les hypothèques légale générales sans exception, tant qu'elles demeurent générales, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas réduites ou restreintes.

§ 3. — LE PRINCIPE DE SPÉCIALITÉ

Les nouvelles et minutieuses précisions exigées par la loi de 1918, quand à la désignation de l'immeuble grevé, nous conduisent à examiner leur effet sur le principe de spécialité.

Ce principe en a-t-il été renforcé? On sait qu'une jurisprudence très tolérante s'était établie sous l'empire des anciens textes quant à la mention de l'immeuble. Nous l'exposerons brièvement et, analysant le principe de spécialité, afin d'en déterminer le but le plus exactement possible, nous apprécierons cette jurisprudence et nous considérerons

dans quelle mesure elle peut encore se justifier à l'avenir.

Avant le 1^{er} mars 1918, il était quelques cas où la jurisprudence appliquait à la lettre l'article 2148-5° d'après lequel les bordereaux d'inscription devaient porter « l'indication de l'espèce et de la situation des biens ». D'abord, lorsque un seul ou quelques-uns seulement des biens du débiteur étaient grevés de l'hypothèque, cette double indication était nécessaire, afin que puissent être distingués, dans le même patrimoine, les biens grevés et les biens libres. A défaut du principe de spécialité, le principe de publicité l'exigeait. D'autre part, lorsqu'il s'agissait du privilège de la séparation de patrimoines, il était également exigé que l'inscription mentionnât spécialement chacun des biens sur lesquels il portait. (Cass., 31 juillet 1878, D. 79.1.366, S. 79.1.754; Caen, 7 février 1888, S. 88.2.136). On invoquait l'article 2111 qui parle « *d'inscriptions faites sur chacun de ces biens* ». De plus, on faisait remarquer, si l'on se contentait de mentionner d'une manière générale tous les biens immeubles laissés par le de cujus dans telle commune, il serait impossible aux tiers de discerner à la simple lecture de cette mention, les biens héréditaires grevés d'avec les biens personnels libres que pourrait posséder l'héritier dans la même commune.

Mais lorsque un débiteur avait engagé tous les biens présents qu'il possédait dans un arrondissement — ce qui lui est permis, à condition de soumettre chacun d'eux nominativement à l'hypothèque

(article 2129) — la jurisprudence manifestait une extrême indulgence quant à la publicité d'une telle hypothèque. Dans *l'acte constitutif*, la jurisprudence, éludant en partie l'article 2129, se contentait d'une désignation collective telle que: « Tous les biens en nature bois, prés, vignes, étangs, situés dans tel arrondissement ». Mais il fallait que la nature des biens soit indiquée d'une manière sommaire: une constitution d'hypothèque sur tous les immeubles du débiteur situés dans tel arrondissement serait nulle. Dans *l'inscription*, au contraire, on se contentait d'une telle mention. Une différence de rédaction entre l'article 2129 et 2148-5° servait d'argument de texte à une si large jurisprudence; tandis que l'article 2129, en effet, exigeait que l'acte constitutif indiquât « spécialement la nature et la situation de chacun des immeubles », l'article 2148-5° prescrivait plus vaguement de mentionner « l'espèce et la situation des biens ». Mais l'argument de fond invoqué par cette jurisprudence, c'est que le principe de publicité était respecté. Le tiers qui voulait se faire consentir une hypothèque sur tel ou tel bien pouvait parvenir, grâce à ces indications, à savoir s'il était libre ou grevé. Pour cela, il lui suffisait de se reporter à la date du contrat d'hypothèque, laquelle devait être mentionnée dans l'inscription; tous les biens dont le débiteur était propriétaire à cette date étaient grevés. Ceux qui lui étaient parvenus par la suite étaient libres, car il n'avait pu hypothéquer ses biens à venir.

La jurisprudence sacrifiait donc le principe de

spécialité. Et cela était d'autant plus grave que, selon l'expression de M. Planiol, la spécialité était ici un utile auxiliaire de la publicité. Elle dispensait, en effet, le tiers de rechercher la date d'acquisition des biens du débiteur. Et n'était-ce pas le vœu, au moins implicite, de la loi, que toute personne puisse, à la simple lecture de l'inscription, apprendre quels immeubles sont grevés par l'hypothèque ?

On ne peut apprécier clairement une telle jurisprudence qu'en étudiant à nouveau le principe de spécialité. Qu'il domine notre législation hypothécaire, nul ne le conteste ; mais pour bien délimiter, quels éléments de notre système hypothécaire il régit et quels sont ceux qui, au contraire, lui échappent, il importe de déterminer sa nature et sa fin.

On rapproche très souvent le principe de la spécialité du gage hypothécaire et l'interdiction d'hypothéquer les biens à venir. Les deux règles figurent, il est vrai, dans le même article 2129. Et elles s'opposent à la pratique de l'ancien droit qui permettait de constituer des hypothèques générales grevant les biens présents et à venir. Néanmoins, on pourrait supposer une législation où l'une seulement de ces deux règles serait en vigueur. Le gage hypothécaire n'en serait pas moins spécial s'il portait sur un bien non présent, mais à venir, pourvu que ce bien soit spécialement désigné. Et de même on conçoit parfaitement comme possible une hypothèque générale de tous biens présents, sans dési-

guation spéciale, mais à l'exclusion des biens à venir.

Dès lors, écartant délibérément la mise en gage des biens à venir, nous considérerons uniquement les conséquences du principe de spécialité dans l'hypothèque des biens présents. Ce principe est-il une règle de fond ou une règle de forme du contrat hypothécaire? Sans discussion, les auteurs le classent généralement comme règle de fond (Baudry-Lacantinerie et de Loynes, II, n° 1370). Nous croyons cependant que c'est une règle de forme, Est-il, en effet, interdit, *au fond*, d'engager tous ses biens présents? Nullement, et l'article 2129 lui-même, qui proclame le principe de spécialité dans notre Code, le dit explicitement: « *Chacun de tous ses biens présents peut être nominativement soumis à l'hypothèque* ». Le principe de spécialité consiste donc uniquement dans des exigences de rédaction de l'acte constitutif; à savoir la mention spéciale de chaque immeuble hypothéqué. Cela est exactement une condition de forme, au même titre que le ministère obligatoire du notaire. Nous verrons que ces deux règles ont à peu près le même but: attirer l'attention du débiteur sur la gravité de son acte. Bornons-nous pour l'instant à remarquer qu'une règle de forme des actes ayant épuisé son pouvoir lorsque l'acte est conclu, le principe de spécialité ne saurait plus être invoqué pour juger la validité de formalités hypothécaires postérieures à la rédaction de l'acte, et notamment de la publicité.

D'autre part, l'examen des fins que s'est proposées le législateur en proclamant le principe de publicité nous montre à merveille pourquoi ce principe ne peut concerner l'inscription de l'hypothèque et régit uniquement la rédaction de l'acte.

Si le débiteur ne grève parmi ses biens que ceux qu'il est absolument nécessaire de grever pour garantir sa dette, il conservera aux yeux de prêteurs éventuels un crédit plus considérable que si tous ses biens étaient engagés, même pour une dette très inférieure à leur valeur totale (1).

(1) Cet avantage, d'ailleurs, est contesté. « On oublie, affirme M. Planiol, que ce qui nuit à un créancier, ce n'est pas d'être primé par quelqu'un, mais bien de ne pas trouver un gage suffisant encore pour le désintéresser. Si une personne a deux immeubles valant chacun 100.000 francs et qu'elle fasse deux emprunts successifs de 50.000 francs chacun, qu'importe au second créancier de venir en seconde ligne sur chaque immeuble au lieu d'être en première ligne sur l'un d'eux? Le véritable danger ne vient pas de la généralité du gage hypothécaire donné aux créanciers antérieurs, mais de l'importance relative de leurs créances ». L'argumentation de l'éminent civiliste se heurte, selon nous, aux deux objections suivantes :

D'abord, si au cas d'hypothèque générale l'étendue de la garantie donnée au second créancier demeure la même que si le premier créancier s'était contenté de l'engagement d'un seul immeuble, cette garantie est moins solide. Elle est plus facilement atteinte par les perturbations économiques. Si les immeubles diminuent de valeur, c'est le second créancier qui supporte d'abord les conséquences de cette diminution, le premier ne commençant

Ensuite, si le débiteur hypothèque successivement tous ses biens à tous ses créanciers, il arrivera nécessairement que, le jour de la collocation sur le prix de vente des immeubles, de nombreux créanciers se présenteront à l'ordre, et celui-ci sera beaucoup plus compliqué et dispendieux. Enfin, il n'est pas d'une bonne législation hypothécaire de laisser facilement un débiteur grever tous ses biens pour une seule créance, d'entraver

à en souffrir que si l'autre est entièrement dépouillé de garantie par suite de la moindre valeur vénale de l'immeuble. Et c'est d'ailleurs à cause de cela que les créanciers exigent l'hypothèque la plus étendue, car, outre qu'un des immeubles hypothéqués peut échapper pour telle raison particulière à cette diminution de valeur, l'ensemble des biens ayant une valeur infiniment supérieure au montant de la dette, la solidité de la garantie en est accrue.

D'ailleurs, ce que nous appellerons la qualité éminente de la première hypothèque aux yeux du public ne tient pas uniquement à ces justes pensées de prudence. Il est d'une pratique courante, en effet, qu'un prêteur rembourse un créancier hypothécaire qui le prime, afin d'obtenir lui-même le premier rang. Peu lui importe que la somme garantie soit augmentée d'autant si la garantie est exclusivement réservée à lui seul ! Que gagne-t-il, en effet, s'il veut garantir une créance de 20.000 francs sur un immeuble, de se débarrasser d'un premier créancier qui est garanti par exemple pour 10.000 francs ? Les 20.000 francs qu'il prête en seront-ils mieux garantis ? Si l'on peut dire, il est, quant à cette créance, primé par lui-même. Son obtention du premier rang ne lui apporte rien. Cela démontre surabondamment le surcroît quasi-magique de crédit que procure à une personne la possibilité d'offrir une première hypothèque.

ainsi leur circulation et de nécessiter de nombreuses purges.

Aucune de ces fins n'est directement atteinte par la loi. Toutes sont souhaitées. On a compté, pour les réaliser, sur le fragile moyen d'une règle de forme. Le débiteur, a-t-on pensé, en engageant un à un ses biens, portera plus d'attention à la gravité de son acte : il n'engagera que les biens nécessaires à la garantie. Ainsi le principe de spécialité, règle de formes, est destiné essentiellement à prévenir des actes trop graves de la part du débiteur. Or, le débiteur ne participe pas à l'inscription, mais seulement à l'acte constitutif. C'est donc celui-ci, uniquement, que le principe de spécialité régit.

On peut objecter, avec M. Planiol, que « la spécialité est un utile auxiliaire de la publicité ». Mais alors si l'hypothèque a été rendue suffisamment publique, il est inutile de la déclarer inefficace à l'égard des tiers, par cela seul que le principe de spécialité a été violé dans l'inscription.

D'autre part, la différence de rédaction des articles 2129 et 2148 ancien ne s'oppose pas à notre thèse. Au fond, nous ne croyons pas qu'elle ait été mise dans nos lois à dessein. Mais elle est « heureuse ». Le législateur n'a pas voulu, selon nous, appliquer le principe de spécialité à l'inscription. Seulement, il a cru que la règle de forme par lui posée serait efficace, que les emprunteurs n'engageraient que les biens nécessaires à la garantie de leur dette et que, donc, ces biens étant désignés dans l'acte constitutif, le seraient dans l'inscription.

C'est au fond la doctrine même de la jurisprudence qui n'exige une rigoureuse désignation spéciale que si le débiteur n'a hypothéqué qu'un ou quelques-uns de ses immeubles.

La loi de 1918 a-t-elle apporté des éléments destinés à modifier cette thèse?

A notre avis, elle la confirme. On pourrait croire le contraire en voyant que désormais il ne sera plus suffisant de désigner les immeubles par leur situation et leur nature, mais qu'il faudra encore ajouter à ces éléments les indications cadastrales. Peut-on mieux affirmer, semble-t-il, que chaque immeuble doit être individuellement désigné?

Ce ne sont que des apparences. La véritable solution du problème ne se trouve plus actuellement dans le numéro 5 de l'article 2148, mais dans le dernier alinéa du même article. Désormais, les omissions et les irrégularités dans les énonciations que doivent porter les bordereaux ne pourront entraîner la nullité de l'inscription que s'il en est résulté un préjudice au détriment des tiers.

Peut-on décider plus nettement que le *seul* principe que l'on a voulu appliquer par les prescriptions de l'article 2148 est le principe de publicité? Si la publicité est suffisante, l'inscrivant est donc à l'abri d'une nullité fondée sur le principe de spécialité.

CHAPITRE VI

HYPOTHEQUES JUDICIAIRES ET LEGALES

Nous avons eu l'occasion, en traitant de chacune des mentions exigées par la nouvelle loi, relativement aux hypothèques conventionnelles, de noter quelles différences comportait l'inscription des hypothèques judiciaires et légales. Il ne nous semble pas inutile, cependant, de résumer pour chacune de ces sûretés, les règles qui leur sont propres. Quant à l'inscription d'office, il nous sera plus facile de l'étudier après avoir traité de la transcription.

§ 1. — HYPOTHEQUES JUDICIAIRES

L'inscription de ces hypothèques diffère essentiellement sur deux points de l'inscription de l'hypothèque conventionnelle.

1° « *L'indication des prénoms du débiteur, dit l'article 2148-2^o, dans l'ordre de l'état civil, de la date et du lieu de naissance, n'est pas applicable aux inscriptions d'hypothèque judiciaire* ».

Il suffit donc au titulaire d'une telle hypothèque de désigner son débiteur par son nom, sa profes-

sion et son domicile. Nous avons exposé, ci-dessus, les motifs de cette tolérance. (V. *supra*, p. 97.)

2° Le créancier hypothécaire n'a pas non plus à mentionner les biens sur lesquels porte son hypothèque. Son inscription frappe tous les biens présents et à venir que le débiteur possède dans le ressort du bureau.

Néanmoins, nous ne croyons pas qu'il y ait pour le créancier danger à désigner dans l'inscription un ou plusieurs des biens du débiteur ou encore tous les biens présents. L'inscription, en effet, est valable pour tous les biens : qu'importe que quelques-uns seulement soient mentionnés ? On ne pourrait voir peut-être dans cette limitation une renonciation tacite. Mais tous les auteurs sont d'accord pour admettre qu'une telle renonciation doit apparaître d'une manière non équivoque dans les faits qui la constituent. Ce ne serait pas le cas ici. Et la meilleure preuve en est qu'il serait loisible au créancier muni d'une hypothèque judiciaire et qui l'aurait inscrite sur certains biens seulement de son débiteur, de prendre une nouvelle inscription où cette limitation ne figurerait pas : cette inscription aurait, à coup sûr, une portée générale quant aux biens du débiteur.

§ 2. — HYPOTHÈQUES LÉGALES

Le titre de ces hypothèques, comme nous l'avons dit, se trouvant dans la loi, il suffira pour les inscrire de présenter deux bordereaux au Conservateur.

Sur ces deux bordereaux, la désignation du créancier, l'élection de domicile, la désignation du débiteur sont soumis aux mêmes règles que sur les bordereaux d'inscription des hypothèques conventionnelles.

Au lieu de la date et de la nature du titre, c'est la qualité du créancier (laquelle emporte hypothèque), qui devra être désignée, l'article 2153 dit : « *La nature des droits à conserver* ».

En règle générale, il est nécessaire de mentionner, dans les bordereaux d'inscription des hypothèques légales, le montant des créances garanties, exactement comme lorsqu'il s'agit d'hypothèques conventionnelles. Mais pour les hypothèques légales de l'article 2153, il est prescrit seulement de fixer « *le montant de la valeur quant aux objets déterminés, sans être tenu de le fixer quant à ceux qui sont conditionnels, éventuels ou indéterminés* ». Nous nous contenterons de renvoyer à l'explication que nous avons donnée ci-dessus (p. 116) de ce texte.

Enfin, selon la doctrine que nous avons soutenue, les hypothèques légales ne sont dispensées d'une désignation des immeubles grevés que s'il s'agit d'hypothèques légales générales.

TITRE II

LA SANCTION

CHAPITRE I

INTRODUCTION HISTORIQUE ET CRITIQUE

Le Code civil, imitant en cela la loi de Brumaire an VII, n'avait édicté aucune sanction au cas d'irrégularité ou d'omission des mentions prescrites par l'article 2148. Plus prévoyant en cela, l'édit de 1673, qui organisait un système de publicité analogue à notre système de l'inscription, prononçait la nullité des « *oppositions* » non conformes à ses articles 13, 14, 15 et 16.

Les textes législatifs étant donc muets, la jurisprudence dût les suppléer. Elle fut différente sous l'empire de la loi de Brumaire et sous l'empire du Code, bien que, durant les premières années qui suivirent la promulgation de celui-ci, la Cour suprême s'en tint à la rigoureuse opinion qu'elle avait fait prévaloir pour appliquer la loi de Bru-

maire. Aussi longtemps, en effet, que cette loi fut en vigueur, et lorsqu'elle fut remplacée par le Code, jusqu'en 1809, la Cour de Cassation déclara nulle toute inscription qui n'était pas absolument conforme à l'article 2148, si légère que fût l'irrégularité, si insignifiante que fut l'omission. Cette doctrine reposait essentiellement sur l'article 2134, selon lequel : « *Entre les créanciers, l'hypothèque, soit légale, soit judiciaire, soit conventionnelle, n'a de rang que du jour de l'inscription prise par le créancier sur le registre du Conservateur, dans la forme et de la manière prescrites par la loi, sauf les exceptions prévues par l'article suivant* ». « La forme et la manière prescrites par la loi » n'étaient-elles pas contenues justement en cet article 2148, dont on cherchait la sanction ? Le législateur avait décidé lui-même que pour parvenir à la fin qu'il s'était assignée, à savoir une publicité efficace à l'égard des tiers, il était nécessaire que l'inscription contint toutes les mentions qu'il avait ordonnées lui-même. N'était-il pas clair qu'en fixant ainsi les mentions obligatoires, il enlevait au juge le soin d'apprécier l'importance relative de ces diverses mentions ? Au surplus, la rigoureuse doctrine que suivit au début du dernier siècle la Cour de Cassation, avait l'appréciable avantage d'éviter les variations de jurisprudence, et, par là, les incertitudes de la pratique.

Mais ces quelques avantages coûtaient trop cher. Une telle opinion conduisait à trop d'injustices. Aussi la première doctrine de la Cour suprême

ne se maintint-elle pas longtemps. A l'opposé de cette dure jurisprudence, en effet, une doctrine toute d'équité se faisait jour chez quelques auteurs. S'appuyant sur ce principe supérieur de justice : « *Pas de nullité sans grief* », Pont (II, 959 et s.) aurait voulu que l'inscription ne soit déclarée nulle qu'autant que les défauts ou l'absence des mentions prescrites auraient réellement causé un préjudice aux tiers. Le juge, selon lui, devait donc, après avoir constaté l'omission ou l'irrégularité, examiner, *en outre*, si cette non observation de l'article 2148 avait effectivement causé un préjudice aux tiers. Troplong, après avoir exposé la même doctrine dans son *Traité* (III, 665) le reprit avec quelque vivacité et l'amplifia dans une note au Sirey, en 1835 (Sirey, 35.2.129.)

« Puisque, dit-il, dans cette note, l'inscription a été établie pour rassurer les tiers sur la position du débiteur avec qui ils traitent, pourquoi ne pas faire dépendre la validité de l'inscription de la question de savoir si l'omission qui lui est reprochée a lésé un intérêt que la publicité devait éclairer ? Des droits très divers viennent se croiser dans le régime hypothécaire : ici, c'est un tiers que la loi a voulu protéger, là, ce sont des créanciers postérieurs. Eh bien ! quand un de ces droits aura été compromis par les omissions signalées dans une inscription, cette inscription sera écartée à son égard ; mais les droits qui n'auront pas soufferts seront déclarés non recevables dans leurs attaques contre les défectuosités indifférentes pour eux. »

Cette solution apparaît comme pleinement équitable, et c'est précisément celle qui a été législativement consacrée par la loi du 1^{er} mars 1918. Lors de l'enquête de 1851 sur le régime hypothécaire, de nombreuses cours d'appel y avaient adhéré. Nous devançant de plus d'un demi-siècle, nos voisins de Belgique l'avaient adoptée dans leur loi sur les hypothèques du 16 décembre 1851, où elle forme l'article 85.

Mais si le principe « *Pas de nullité sans grief* » a connu une aussi heureuse fortune auprès des législateurs, elle n'a pas été aussi favorablement accueillie par les Cours et les Tribunaux, souvent à regret. Mais les textes du Code semblaient s'y opposer trop nettement. Rappelant l'article 85 de la loi belge de 1851, MM. Aubry et Rau écrivent : « En l'absence de toute disposition semblable, ce principe ne saurait être admis dans notre droit, puisqu'il méconnaît les articles 2148 et 2153, et qu'il aurait pour résultat final d'enlever toute signification à leurs dispositions. La forme même de ces articles et l'énumération détaillée de mentions ou énonciations requises indiquent nettement que le législateur a jugé nécessaire de déterminer lui-même et en dehors de toute appréciation judiciaire des faits de la cause, les éléments que l'inscription doit contenir pour réaliser les principes fondamentaux de la spécialité et de la publicité, tels qu'il les comprenait et qu'il entendait les organiser ».

La jurisprudence ne pouvait donc, semble-t-il, accueillir le très équitable système de Pont et de

Troplong. Elle adopta, pour remplacer sa première doctrine trop rigoureuse, un système assez subtil fondé sur la théorie des nullités virtuelles. Nous pouvons le résumer ainsi :

Lorsque la loi ne prononce pas expressément de sanction pour les contraventions à ses dispositions, il ne faut pas toujours déclarer nul l'acte irrégulier, mais seulement « lorsque cette contravention porte sur des conditions ou formalités dont l'accomplissement est indispensable à la recherche complète du but que le législateur s'est proposé d'atteindre. » (Aubry et Rau).

Dès lors on était amené à distinguer parmi les mentions exigées par l'article 2148 les mentions substantielles dont l'absence ou l'irrégularité emportaient nullité de l'inscription, et les mentions accessoires secondaires, ou, comme disent MM. Aubry et Rau, réglementaires, sans effet sur la validité de l'inscription, selon le rapport de nécessité, ou, au contraire, de simple utilité, que ces diverses mentions avaient, avec la fin, voulue par le législateur. Quelle était cette fin ? Autrement dit, quel était le critère de cette « *substantialité* » ?

Nous pensons utile de nous étendre quelque peu sur les conceptions diverses de cette « *substantialité* » chez les auteurs et dans la jurisprudence : il en ressort nécessairement un très puissant argument en faveur de l'intervention législative qui s'est produite.

D'après MM. Aubry et Rau, l'inscription doit être tenue pour valable lorsqu'elle satisfait au dou-

ble principe de publicité et de spécialité. Ainsi, sont substantielles les énonciations suivantes :

a) Une désignation assez complète ou précise du débiteur hypothécaire pour qu'il soit impossible de le confondre avec toute autre personne ;

b) La mention de la date et une indication suffisante de la nature du titre en vertu duquel l'inscription est prise ;

c) L'indication du montant de la créance hypothécaire ou l'évaluation de cette créance dans le cas où elle est requise ;

d) L'époque de l'exigibilité de la créance ;

e) Enfin, quand il s'agit d'inscriptions spéciales une désignation de la nature et de la situation des immeubles grevés, assez précise pour qu'on ne puisse les confondre avec d'autres immeubles ».

Mais ces auteurs ne considèrent pas comme substantielles la désignation du créancier, ainsi que l'élection du domicile. Les cours d'appel étaient généralement acquies à cette opinion, mais la Cour de Cassation exigeait la mention d'un domicile élu. Nous avons vu (*suprà*, p. 85) qu'elle apportait à ses décisions un équitable tempérament : si le domicile réel était indiqué dans l'inscription et s'il se trouvait dans le ressort du bureau où elle était prise, le créancier était présumé avoir fait élection de domicile à son domicile réel. Hors ce cas, l'inscription où ne figurait pas une élection de domicile était annulée. La plupart des auteurs condamnaient cette rigoureuse jurisprudence. Elle n'est pas cependant sans avoir trouvé d'approba-

tion dans la doctrine. Guillouard, entr'autres, s'y ralliait. « Sans doute, s'écriait-il, (cette mention) n'a pas pour but la publicité mais il y a dans l'organisation hypothécaire autre chose que la publicité. » (Guillouard, III, 1203-1204). Voilà donc une notion de substantialité différente de celle que nous avons déjà exposée. Au critère assez net de MM. Aubry et Rau se substituait un critère singulièrement plus vague : une mention est substantielle lorsqu'elle apparaît trop importante au point de vue de l'organisation hypothécaire actuelle. Mais n'aurait-il pas été souhaitable que l'on nous indiquât de nouveaux principes, à la lumière desquels nous aurions pu apprécier cette importance ?

Parmi bien d'autres divergences plus légères en doctrine et en jurisprudence, nous relevons une tendance particulièrement intéressante. Pont et Troplong, dans l'impossibilité de faire prévaloir leur équitable doctrine et afin de rendre plus douce dans l'application une théorie qu'ils jugeaient trop rigoureuse dans son principe, se montrèrent très mesurés dans l'énumération des mentions substantielles et se refusèrent à considérer comme telle, notamment la mention de la date et de la nature du titre. Troplong, lui-même, malgré la loi du 4 septembre 1807, n'accorde pas ce caractère à la mention de l'époque de l'exigibilité.

Aussi voyons-nous que le principe des nullités virtuelles adopté, son application n'en demeurerait pas moins chose épineuse. La clef même qui devait permettre de découvrir le caractère substantiel ou

non substantiel des mentions n'était pas là même dans toutes les mains : grave et premier inconvénient.

Ce n'était pas le seul. Que l'on prenne comme critère l'importance de l'énonciation dans l'organisation du régime hypothécaire, que l'on s'en tienne à la sauvegarde des principes de publicité et de spécialité, de toute manière l'esprit demeure encore flottant. Tout cela, en effet, est variable : chacun peut avoir sa conception propre de l'organisation hypothécaire et garder son idée sur l'importance relative de ses divers éléments ; chacun peut être plus ou moins exigeant par rapport à la publicité, la désirer plus ou moins précise et complète. Dans l'énumération des formalités substantielles que nous donnent Aubry et Rau, on rencontre des termes vagues, des points laissés à l'appréciation des juges : « une désignation assez complète ou précise du débiteur... » « Une indication suffisante de la nature du titre... », etc. Or, dans la théorie des nullités substantielles, toutes ces questions sont des questions de droit, soumises au contrôle de la Cour de Cassation ; il est donc grave et particulièrement étrange dans un pays où en principe tout droit est écrit et non pas coutumier, que les Tribunaux aient devant eux tant d'incertitude, c'est-à-dire tant de liberté (1).

Tels étaient les défauts de la jurisprudence à

(1) Il faudrait mentionner ici la *théorie des équipollents*. Nous renvoyons à ce que nous en avons dit en traitant de la désignation du débiteur. (V. *supra*, p. 90.)

la veille même de la loi de 1918. La doctrine qui prévalait offrait peut-être autant d'occasions — et plus sournoises — de procès que la première jurisprudence abandonnée en 1809. Laurent constatait, avec une patriotique satisfaction, qu'en 1876, vingt-cinq ans après la mise en vigueur de la nouvelle loi belge sur les hypothèques, les Tribunaux de son pays n'avaient vu se poser qu'une seule fois devant eux la question de la nullité d'une inscription, tandis que la France connaissait encore souvent ces procès où étaient annulées des inscriptions qui n'avaient lésé personne. Et, d'autre part, cette théorie des nullités virtuelles ne possédait point cet avantage de simplicité qui était le meilleur de la jurisprudence antérieure à 1809. L'intervention législative apparaissait donc comme nécessaire pour mettre quelque ordre en ces matières. Ne pouvant établir explicitement le système d'avant 1809, il ne restait au législateur que deux voies :

1° Consacrer le système jurisprudentiel, mais en fixant la notion de substantialité et en énumérant limitativement les mentions substantielles ;

2° Etablir en France le système belge, celui-là même qu'auraient voulu voir appliquer, dans l'état des textes du Code Pont et Troplong.

Nous verrons, en étudiant le texte actuel, pourquoi cette seconde doctrine devait logiquement prévaloir.

Malgré les bienfaits de cette théorie, qui servait à atténuer quelque peu les rigueurs du système jurisprudentiel, elle n'en était pas moins, pour l'application de la loi, un principe d'incertitude.

CHAPITRE II

PRINCIPE ET MECANISME DE LA NOUVELLE SANCTION

« L'omission dans les bordereaux d'une ou de plusieurs des énonciations prescrites tant par le présent article que par l'article 2153 ci-après n'entraînera nullité de l'inscription que lorsqu'il en résultera un préjudice au détriment de tiers. La nullité ne pourra être demandée que par ceux auxquels l'omission ou l'irrégularité porterait préjudice, et les Tribunaux pourront, selon la nature et l'étendue du préjudice, annuler l'inscription ou en réduire l'effet ».

La rédaction de ce texte, ainsi que les nettes déclarations du Rapport à la Chambre des Députés montrent que le législateur a voulu considérer l'annulation de l'inscription, comme la réparation la plus adéquate au préjudice causé par la faute de l'inscrivant: « ce texte, a dit M. Violette, semble, au surplus, solidement basé en équité et découle des principes généraux établis dans notre droit par les articles 1382 et 1383 du Code civil ».

C'est donc en reprenant la théorie de la respon-

sabilité délictuelle que nous devons étudier le mécanisme de la nouvelle sanction.

Que doit-on établir lorsqu'on veut obtenir une indemnité à cause d'un dommage souffert?

D'abord, ce dommage; que sera-t-il ici? Supposons que le nom du débiteur hypothécaire ait été mal écrit dans un bordereau. Ce débiteur emprunte. Le prêteur, avant de lui verser les deniers, demande un état au Conservateur. Celui-ci, trompé par le bordereau irrégulier, délivre un état négatif. Trompé à son tour, le prêteur consent le prêt. Mais lorsqu'il veut plus tard rentrer dans ses fonds, il se voit primé par l'hypothèque que l'état négatif lui avait fait ignorer. Pour toucher la somme prêtée, il va faire déclarer nulle cette hypothèque. Et il devra démontrer d'abord le préjudice que l'irrégularité lui a causé, à savoir *l'erreur*, laquelle l'a déterminé à consentir un prêt irreouvrable. Mais remarquons bien que c'est l'erreur qui est le préjudice directement causé par la négligence de l'inscrivant. Le contrat que cette erreur lui fait consentir n'est qu'une conséquence de cette erreur. Nous retrouverons plus loin matière à appliquer cette remarque. Cependant, si l'erreur constitue le préjudice, ce préjudice lui-même ne peut s'évaluer que par l'importance de la somme irreouvrable.

Il faut ensuite démontrer qu'il y a eu faute de la part de celui qu'on attaque. Ici, la tâche du juge sera simplifiée. La faute, en effet, ne peut consister que dans la non observation de l'article 2148. Dès lors, deux conséquences s'imposent:

1° Si l'inscrivant a parfaitement obéi à cet article le juge ne peut plus examiner sa conduite pour y découvrir quelque acte fautif. Dans une affaire ordinaire de responsabilité délictuelle, toute liberté est laissée aux Tribunaux pour apprécier la faute. Ici, du moment que l'inscrivant s'est conformé à la loi, il est irresponsable. En ce domaine, le législateur a jugé bon de suppléer le juge. Il a fixé limitativement les conditions à remplir pour être exempt de faute.

2° Mais, à l'inverse, tout inscrivant qui aura commis quelque irrégularité ou omission dans les mentions prescrites par ce même article, devra être déclaré obligatoirement en faute par le juge.

La faute et le dommage établis, reste à déterminer que la faute a causé le dommage.

A vrai dire, la faute n'est pas et ne peut pas être l'unique cause de dommage. Si, roulant à une vitesse excessive, je bouscule avec mon automobile la paisible carriole que débouche d'un chemin transversal, ma vitesse est, certes, une condition de l'accident, mais non pas cette cause totale: si la carriole avait débouché un peu plus tôt ou un peu plus tard, rien ne se fut produit. Mais, précisément, je suis en faute parce que j'ai commis l'imprudence de filer à toute allure, dans l'incertitude de toutes ces chances d'accident. Par cette imprudence, j'ai pris en quelque sorte à ma charge la responsabilité qui, si nous pouvons ainsi parler, incombe aux circonstances. En ce sens-là,

ma faute est la cause pleine et entière du dommage.

Ainsi donc, du moment que l'on peut découvrir à la charge d'une personne une faute sans laquelle le dommage n'aurait pas été causé, il semble que toute la responsabilité doive incomber uniquement à celui qui a commis cette faute. Et, cependant, il y a un cas où il n'en sera pas ainsi: lorsqu'une autre personne, souvent la victime de l'accident, aura, elle-même, quelque faute en sa conduite. Autrement dit, et en reprenant notre formule écrite plus haut: par mon imprudence je prends à ma charge la responsabilité qui incombe aux circonstances, à moins que ces circonstances ne soient elles-mêmes, en tout ou en partie, l'effet d'une faute d'autrui. Ainsi, je roule trop vite et je heurte dans la nuit un autre véhicule: mon excessive vitesse est une faute à ma charge, le fait qu'un autre véhicule est sur la route n'est imputable à personne, le défaut d'éclairage est à la charge de l'autre partie. C'est entre les deux parties que doit se répartir le dommage. On dit qu'il y a faute commune. Il serait plus exact de dire qu'il y a deux fautes, dont le concours a causé le dommage, et telles que chacune d'elles, vu les circonstances de la cause, n'aurait pu le causer en l'absence de l'autre.

Nous avons jugé bon de faire ces quelques remarques qui ne concernent pas uniquement notre sujet, mais se rapportent à la théorie générale de la responsabilité délictuelle, parce qu'elles nous ont paru indispensables afin de mettre en pleine lumière la

nature et le fonctionnement de la sanction prévue par l'article 2148.

Le préjudice, avons-nous dit, consiste essentiellement dans l'erreur en laquelle sera induit le créancier par les défaut de la publicité hypothécaire. Le juge devra donc voir si véritablement cette erreur a été causée par l'irrégularité ou l'omission des mentions prévues par l'article 2148.

S'il n'y a pas de faute du côté de ce créancier trompé, le juge devra mettre toute la responsabilité à la charge de l'inscrivant, même si cette erreur provient, en même temps que de l'irrégularité de l'inscription, d'un concours extraordinaire de circonstances. Si étranges et raisonnablement imprévisibles que soient ces circonstances, l'inscrivant doit être déclaré en faute de ne pas les avoir prévues : la loi était là pour l'avertir. Elle lui traçait, dans ses règles, la ligne de conduite idéale. Si elle s'était contentée de prescrire *une publicité suffisante*, sans plus, peut-être pourrait-on exonérer l'inscrivant. Mais elle a pris soin de dire quelle était cette publicité, et à quelles conditions elle serait considérée comme suffisante. Pourquoi ne pas lui avoir obéi ?

D'ailleurs, cette rigueur, que semble renfermer la loi, est purement théorique. En effet, si les défauts de l'inscription sont minimes et si le second créancier est néanmoins trompé, ce sera presque toujours parce qu'il y aura eu faute de sa part. Dans ce cas, comme il y aura d'un côté infraction à l'article 2148, de l'autre faute, selon

les termes généraux des articles 1382 et 1383, on pourrait déclarer que, la faute étant commune, le dommage doit se répartir entre les deux créanciers. Mais si nous osons découvrir une doctrine générale dans les rares arrêts belges qui ont été rendus sur cette question depuis la loi de 1851, nous la trouverons beaucoup plus favorable encore à l'inscription irrégulière. Nous pourrions la formuler ainsi : dès qu'il y aura faute de la part du créancier qui est primé par l'hypothèque irrégulièrement inscrite, c'est sur lui seul que doit retomber tout le dommage qui lui est causé, et l'hypothèque doit être déclarée valable. (Liège, 17 février 1875, *Pasieris* belge, 75.2.367 ; Liège, 14 mars 1892, *Pasieris* belge, 92.2.282) (1).

(1) Une espèce très curieuse s'est présentée en Belgique, qu'on serait fort tenté de rattacher au cas de la faute commune (et Laurent l'a fait) ; quant à nous, elle nous y apparaît étrangère.

Une inscription avait été prise sur Mlle Marie-Thérèse Joseph *Troquet*, mais l'inscrivait écrivit Marie-Thérèse *Trouket*. Il y avait donc erreur sur la désignation du débiteur et s'il en résultait un préjudice pour un tiers, l'inscription ne pouvait lui être opposée ; justement, un tiers devint créancier chirographaire de Mlle Troquet, après s'être assuré de la situation hypothécaire de celle-ci. Mais le Conservateur lui avait remis un état négatif, celui-ci ayant été demandé au nom de Mlle Marie-Thérèse Joseph *Troquette*. Entraîné par diverses circonstances de fait de la cause, le Tribunal et la Cour de Liège maintinrent la première inscription. Laurent, critiquant ce jugement et cet arrêt, déclare que l'on devait répartir

Quant à nous, nous approuvons pleinement une telle jurisprudence et nous souhaitons en voir une semblable s'établir en France. Elle réalise pleinement, sinon la lettre, du moins l'esprit de la loi, l'intention de ses auteurs. Ceux-ci ont voulu faire essentiellement de la nullité de l'inscription une réparation d'un préjudice causé par faute. Dès lors, il importe de s'assurer que nul n'a commis une faute, au sens général du mot : acte négligent ou imprudent. Si cette faute proprement dite a été commise, inutile d'approfondir l'examen de la

le dommage par moitié sur les deux créanciers, en application les théories de la faute commune.

D'après nous, il n'y a pas ici faute commune. La faute commune, il est vrai, est une double faute; mais chacune des fautes qui la composent ne pourrait entraîner à elle seule le préjudice qui motive l'action. Nous en avons vu ci-dessus un exemple. Au contraire, l'espèce de la Cour de Liège est toute particulière en ceci : deux fautes sont commises et chacune d'elles eut entraîné, *à elle seule*, le même préjudice.

Est-ce à dire que (en dehors des considérations de fait) nous pencherions pour la solution de Liège plutôt que pour celle de Laurent ? Nous avouons, n'avoir pas trouvé de solution satisfaisante. Il ne faut point faire état ici des possibilités indéfinies d'erreur que recèle l'irrégularité de l'inscription, car l'esprit de la loi belge de 1851 et de la loi française de 1918 est de prononcer une annulation relative.

Une considération favorable à l'arrêt de Liège nous est fournie par de récentes théories sur la responsabilité délictuelle : lorsqu'une perte est causé au patrimoine d'un individu par le fait d'un autre individu, c'est ce dernier qui doit, en définitive, supporter le dommage. Mais ce

cause: celui qui l'a commise doit subir les conséquences de son acte. C'est seulement en l'absence d'une telle faute que l'on doit déclarer responsable l'inscrivant qui ne s'est pas conformé à l'article 2148. L'énumération des mentions, contenue à l'article 2148, au lieu d'être comme une liste des fautes à ne pas commettre par l'inscrivant, apparaîtra au contraire, en un sens, comme un acte de protection de la loi envers lui: l'inscrivant, en effet, est assuré que s'il remplit les conditions exigées par le texte il sera à l'abri de tout reproche.

transfert de dommage, en quelque sorte, d'un patrimoine à l'autre, apparaît comme exceptionnel: si nous trouvons dans les actes du titulaire du patrimoine amoindri une justification totale de cet amoindrissement, est-il besoin de rechercher ailleurs un responsable?

Ici, l'erreur de celui qui demande l'état explique entièrement la production d'un état négatif, et, dès lors, l'erreur et le dommage pécuniaire qui en sont résultés pour lui.

Mais de tels raisonnements ne sont-ils pas trop rigoureusement juridiques en des matières où les textes de loi (art. 2148, *in fine*, 1382 et s.) apparaissent le plus nettement comme l'expression immédiate des principes premiers de l'équité. Après tout, si Laurent donnait un fondement inexact à la solution qu'il préconisait, avait-il tort dans cette solution elle-même? L'inscrivant, aussi bien que le demandeur d'état, risquaient chacun d'avoir à supporter tout le préjudice: chacun avait commis une faute, en quelque sorte, décisive; heureusement, ces deux fautes se sont confondues et n'ont causé qu'un dommage. Ne doivent-ils pas s'estimer fort heureux l'un et l'autre de n'en supporter que la moitié?

Nous nous dispenserons de reprendre ici, une à une, toutes les mentions que comporte un bordereau régulier, afin de hasarder de fragiles hypothèses sur la manière dont les Tribunaux et les Cours apprécieront leur omission ou leur irrégularité. Le législateur n'a voulu poser qu'un seul principe, à la lumière duquel pourront se juger les cas d'espèces. Imitons-le. Disons seulement, pour nous résumer, que chaque fois que le bordereau d'inscription révélera d'une manière assez nette l'existence d'un droit hypothécaire, il devra être déclaré pleinement valable, car, évidemment, le créancier postérieur qui serait primé par l'hypothèque ainsi rendue publique aurait agi avec une extrême légèreté, ce qui constitue, à notre avis, une faute suffisante pour laisser entièrement à sa charge le dommage qu'il subit.

L'examen d'une seule mention, dont le caractère substantiel ou non était discuté sous l'empire des anciens textes, nous permettra d'illustrer cette doctrine.

Avant 1918, comme maintenant, les bordereaux devaient mentionner : la date et la nature du titre qui avait donné naissance au privilège ou à l'hypothèque. La plupart des arrêts et des auteurs affirmaient que cette mention était substantielle et qu'en son absence l'inscription devait être déclarée nulle. Troplong (III, 682), au contraire, déclarait valable une telle inscription ; les tiers, disait-il, sont suffisamment avertis que des charges pèsent sur l'immeuble. S'ils traitent, malgré cela, avec le débi-

teur hypothécaire, c'est à leurs risques et périls. Au surplus, la loi du 25 Ventôse an XI interdit aux notaires de communiquer à des tiers les actes reçus par eux. Mais l'ensemble de la doctrine était peu ému par ces considérations : pour qu'une hypothèque soit valablement publiée et donc efficace à l'égard des tiers, il ne suffisait pas que ces tiers soient avertis de son existence. Il fallait, en outre, que les registres et inscription leur en donne une connaissance détaillée et leur fournisse, par la mention de la nature et de la date du titre, un commencement de justification, en quelque sorte, de sa validité. Il ne fait pas de doute qu'aujourd'hui une pareille théorie doit être abandonnée : le raisonnement de Troplong s'accorde parfaitement avec la déclaration des travaux préparatoire de la nouvelle loi.

Pour élucider complètement le principe sur lequel repose la nouvelle sanction, et achever par là même l'étude de son mécanisme, une question encore reste à résoudre. Si l'hypothèque est inscrite irrégulièrement, et si les tiers n'en ont une connaissance exacte que par des moyens étrangers à l'inscription, cette inscription, échappe-t-elle à la nullité ?

Nous le croyons, sans hésiter. La loi ne distingue pas entre le cas où les défauts de l'inscription sont corrigés par d'autres indications portées dans l'inscription même, et le cas où ces renseignements complémentaires sont absolument étrangers à l'inscription.

Et, d'ailleurs, reprenons l'analyse que nous avons esquissée ci-dessus. Il n'y a qu'un dommage causé par la faute qui motive une action en responsabilité — ici, une action en nullité. Or, dans l'hypothèse que nous envisageons, on trouvera la faute — les défauts de l'inscription —, mais où sera le dommage? Est-ce le fait que le second créancier inscrit ne rentre pas dans ses fonds? Mais nous avons vu que tel n'était pas le préjudice direct causé par une inscription irrégulière. Ce préjudice direct, c'est l'erreur, et le préjudice résultant de la perte d'argent ne peut fonder une action en nullité que s'il résulte de l'erreur. Or, en notre hypothèse, l'erreur n'existe pas.

En ce sens, nous pouvons citer un jugement de Liège du 23 mars 1895 (sous arrêt de Liège du 21 mai 1896. Pas. 96.2.392).

Il s'agissait d'un privilège de vendeur. L'acte de vente ayant été transcrit sous un nom erroné, un tiers acquit l'immeuble après avoir obtenu un état négatif. Le Tribunal décida qu'avant de se prononcer il devait savoir si l'acte de vente conférant privilège de vendeur avait été produit dans les opérations d'adjudication et de liquidation à la suite desquelles le demandeur en nullité de privilège avait acquis la propriété de l'immeuble, et si, de cette manière, malgré les défauts de l'inscription, ce demandeur n'avait pas été exactement renseigné.

CHAPITRE III

QUESTIONS DIVERSES RELATIVES A L'APPLICATION DE LA SANCTION

§ 1. — DOMAINE D'APPLICATION

La nullité fondée sur le principe « Pas de nullité sans grief », ne s'applique, selon les termes de la loi, qu'à l'omission dans les bordereaux d'une ou de plusieurs des énonciations prescrites. (Article 2148, dernier alinéa). Et, quelques lignes plus bas, le même alinéa parle « *d'omission ou d'irrégularité* ».

Ainsi, donc, cette sanction s'applique uniquement aux mentions de bordereaux et non pas à leurs conditions de forme. Nous avons vu, ci-dessus, les sanctions prévues pour cas d'inobservation de ces conditions.

Durant la préparation de la loi, des hésitations ont eu lieu, relativement au domaine d'application à donner à cette sanction. A vrai dire, il s'agissait davantage d'une question de rédaction, car

pour le fond, jamais les auteurs de la loi n'ont donné l'impression d'avoir varié.

Primitivement, le texte portait: « L'omission dans le bordereau ou la formalité accomplie par le Conservateur ». Mais la Conférence des avoués des départements, la Chambre des notaires de Paris, le Comité des notaires des départements et l'Association des Conservateurs, firent observer que le Conservateur n'avait plus de « formalité » à faire puisque les registres étaient supprimés et que les bordereaux formaient les feuilles d'inscription. Ces divers comités proposaient que l'on écrive: « L'omission dans les bordereaux, mentions ou états... », car les formalités auxquelles pouvait faire allusion le texte indiqué, c'étaient les états d'inscription et aussi les mentions marginales.

Finalement, on fit sagement remarquer que, si la question de responsabilité du Conservateur se posait au cas d'omission ou d'irrégularité dans les mentions ou les états, l'article 2148 *in fine* visait uniquement la validité des inscriptions. D'ailleurs, la responsabilité du Conservateur repose sur les principes généraux du délit civil: il était inutile d'insérer dans le texte quelques mots qui n'auraient fait autre chose que confirmer une jurisprudence universellement admise et parfaitement fondée. (V. art. 2197). Il est évident que le Conservateur n'est responsable envers les tiers que s'il leur a causé un préjudice et dans la mesure de ce préjudice.

§ 2. — RÉTROACTIVITÉ

La validité des inscriptions prises avant l'entrée en vigueur de la loi du 1^{er} mars 1918, doit-elle être appréciée d'après les principes de l'ancienne jurisprudence; selon que la mention omise ou irrégulière est ou non substantielle, ou bien doit-on lui appliquer la sanction plus équitable de la nouvelle loi?

Écartons d'abord un cas qui ne saurait faire de doute. Sous l'empire des anciens textes, deux inscriptions successives ont été prises sur le même immeuble par deux créanciers différents; la première inscription est nulle si l'on applique le système de formalités substantielles, la seconde est irréprochable. Il est évident que par rapport au second créancier la première inscription est nulle. Du jour, en effet, où ce second créancier s'est inscrit lui-même, il a acquis le premier rang sur l'immeuble grevé: si, à ce moment-là, il avait demandé la nullité de la première inscription, il l'aurait obtenue. D'avoir différé, son action ne saurait le priver du droit qu'il avait à l'intenter. Il y a, pour lui, droit acquis, conséquence acquise d'un acte passé. La loi ne peut faire revivre l'autre inscription à son détriment.

Mais supposons maintenant que ce second créancier ne s'inscrive qu'après la mise en vigueur de la loi nouvelle. Le principe « Pas de nullité sans grief » est-il applicable à la première inscription? Nous distinguerons deux cas:

1° Il n'y a pas de grief;

2° Il y a grief, mais ce grief provient de l'absence d'une mention (ou d'un élément de mention) uniquement prévu par la loi nouvelle.

1° Il n'y a pas de grief.

Nous inclinons vers la validité de l'inscription irrégulière. Le jour, en effet, où les nouveaux textes ont été applicables, il n'y avait par hypothèse que cette inscription irrégulière sur l'immeuble grevé. Nul n'avait acquis par une inscription irréprochable *un droit définitif* à la nullité de cette première inscription. Dès lors, quelle difficulté y a-t-il à accorder à ce premier inscrit le bénéfice d'un principe qui ne lèse, en ce cas, aucune situation acquise?

2° L'inscription irrégulièrement prise a causé un préjudice, mais ce préjudice provient uniquement de l'absence de l'irrégularité d'une mention uniquement prescrite par la loi nouvelle. Par exemple, il y a irrégularité dans la mention du titre, mais le dommage a été causé parce que la désignation des immeubles ne satisfait pas aux nouvelles exigences de la loi de 1918.

Nous croyons devoir, également, ici, faire rétro-agir l'application de la nouvelle sanction. On pourrait objecter qu'il ne faut pas couper en deux la loi de 1918, appliquer le dernier alinéa aux inscriptions antérieures, et, à la fois, soustraire ces inscriptions aux autres prescriptions de l'article 2148. Si l'inscription dont il s'agit avait été prise depuis que la loi nouvelle est applicable, elle serait

incontestablement nulle. Pourquoi mieux traiter une inscription prise auparavant?

On a tort, selon nous, de déclarer si étroitement unies les diverses parties de l'article 2148. Tout ce qui concerne les mentions à insérer dans les bordereaux est essentiellement contingent: le législateur de 1918 a cru qu'elles étaient les meilleures pour assurer une efficace publicité; un autre pourrait penser différemment. Tandis que la disposition finale du même article est apparue au long de travaux préparatoires, comme la satisfaction donnée à des aspirations d'équité, comme une condamnation du système rigoureux des nullités substantielles. On a profité de la réforme de 1918 pour corriger diverses déficiences du Code, relativement à l'inscription des hypothèques: est-ce à dire que l'on ait lié étroitement toutes ces modifications et que l'on nous ait donné un système qu'il faudrait rationnellement appliquer en bloc?

§ 3. — PERSONNES QUI PEUVENT AGIR EN NULLITÉ

Quels sont les tiers qui pourront se prévaloir d'une omission (ou irrégularité) et d'un préjudice pour demander l'annulation de l'inscription? Certainement pas le débiteur lui-même; certes, il y aurait un grand intérêt; en attendant qu'une nouvelle inscription régulière soit prise, un état négatif ou moins chargé sur son compte grandirait son crédit. Mais par rapport au débiteur l'hypothèque existe indépendamment de son inscription: il n'a pas le droit de menacer son existence, même

momentanément : on doit le considérer comme obligé, en quelque sorte, à garantie de son fait personnel. Et, d'autre part, la loi actuelle, en exigeant du demandeur en nullité la justification d'un préjudice à lui causé *par les défauts de l'inscription*, on voit évidemment que ce préjudice n'existera jamais chez le débiteur hypothécaire ou plutôt il existe dans deux seuls cas prévus par les articles 2161 à 2165 : lorsque l'évaluation des créances par le créancier apparaît excessive, ou, pour certaines hypothèques générales, les hypothèques judiciaires, lorsque la valeur des immeubles du débiteur excède notablement la valeur de la créance garantie.

Pas plus que le débiteur, ses héritiers et légataires universels, continuateurs de la personne du défunt, ne peuvent critiquer une inscription pour non conformité avec l'article 2148. Il importe peu qu'ils aient accepté sous bénéfice d'inventaire, car l'hypothèque est une charge réelle : il suffit, pour justifier son maintien, de constater que l'héritier est un ayant cause à titre universel.

Le légataire particulier, lui-même, d'ailleurs, ne pourrait critiquer l'inscription incomplète ou irrégulière, en vertu de la règle : *Nemo liberalis, nisi liberatus*.

Par contre, les tiers acquéreurs de l'immeuble grevé et les créanciers hypothécaires qui seraient primés, sur cet immeuble, par l'hypothèque irrégulièrement inscrite, ont incontestablement le droit de demander la nullité de l'inscription.

Les créanciers chirographaires sont-ils également recevables à la même action?

Commentant la loi belge de 1851, Martou a nié que les créanciers chirographaires puissent se prévaloir de l'irrégularité d'une inscription. « On ne conçoit pas, dit-il, qu'une inscription fautive ou défectueuse puisse induire en une erreur préjudiciable d'autres personnes que celles qui, pour la direction et la conservation de leurs intérêts, doivent consulter le registre des inscriptions hypothécaires, c'est-à-dire les personnes qui se sont fait consentir par le débiteur des droits réels sur l'immeuble hypothéqué! » Ces lignes nous paraissent parfaitement exactes. Deux objections, il est vrai, ont été faites à Martou. Puisqu'une hypothèque n'est valable à l'encontre de créanciers chirographaires, disait-on, qu'à la condition nécessaire d'être inscrite, il faut qu'elle soit régulièrement inscrite, et on ajoutait, avec un jugement de Liège (Pass. belge, 75-3-227) du 17 mars 1875... « Le créancier chirographaire est admis à l'intenter (l'action en nullité) puisque le mot tiers, employé dans son sens naturel et sans addition qui en limite ou en détermine la portée s'applique à toute personne étrangère à un acte ».

Ces deux objections paraissent théoriquement exactes. Mais si le mot tiers figure sans autre détermination dans la loi, il est d'autres règles, soit de droit commun, soit même contenues dans le texte qui en limitent l'extension. Nous avons vu les légataires particuliers écartés de l'action en nul-

lité par le principe *Nemo liberalis*... Ne sont-ils pas cependant « des personnes étrangères à l'acte? » Ici, c'est dans la loi même que nous trouvons cette limitation: seuls pourront demander la nullité à l'inscription irrégulière ceux qui auront souffert de l'irrégularité. Un créancier chirographaire qui traite après s'être fait délivré un état, et que l'état produit est incomplet ou négatif (en cas d'erreur dans le nom du débiteur) est-il induit en erreur dommageable? Nullement; supposons que le créancier hypothécaire antérieur ait tardé à inscrire son hypothèque, qu'il ne l'inscrive qu'après la demande d'état et qu'elle contienne une irrégularité. Le créancier chirographaire ne saurait s'en plaindre; dès lors, comment le fait d'avoir pris rapidement son inscription peut-il se retourner contre l'inscrivant? Si le second créancier avait exigé une hypothèque de son débiteur, et qu'il l'eût inscrite, le même raisonnement ne serait plus permis, car une inscription tardive du premier créancier aurait été primée par celle du second. Mais le créancier chirographaire a suivi la foi du débiteur: il devait s'attendre à la prise d'inscriptions ultérieures, ou même à la correction d'une inscription irrégulière déjà prise. De quoi donc viendrait-il se plaindre devant le Tribunal?

Depuis la loi de 1918, il est impossible de poser que: *inscription* égale: *inscription régulière*. La régularité de l'inscription n'est plus exigée d'une manière absolue. Si l'hypothèque inscrite irrégulièrement a été néanmoins connue des tiers, elle est,

à leur égard, pleinement efficace, tandis qu'une hypothèque non inscrite est dépourvue de toute valeur, même si son existence a été connue par d'autres moyens.

§ 4. — ANNULATION RELATIVE
ET ANNULATION PARTIELLE

Au contraire de la loi belge de 1851 et conformément à l'ancien projet français de la même année, le nouvel article 2148 permet aux Tribunaux « *selon la nature et l'étendue du préjudice, d'annuler l'inscription ou d'en réduire l'effet* ». Ce sont exactement les mêmes termes qui figurent dans le projet de 1851. Martou s'étonne que d'Anethan, le rapporteur belge de la loi de 1851, ait repoussé une pétition demandant que la nullité ne fut prononcée que jusqu'à concurrence du préjudice causé. D'ailleurs, remarquons aussi que Pont, tout en réclamant l'application du principe « *Pas de nullité sans grief* », était opposé à l'annulation partielle : il objectait la complication qui en résulterait.

Il importe d'abord de ne pas confondre l'annulation partielle et l'annulation relative. De celle-ci, Martou nous donne un saisissant exemple. Supposons un immeuble successivement hypothéqué à *Primus* pour 10.000 francs, à *Secundus* pour 3.000 fr., à *Tertius* pour 7.000 fr. Cet immeuble est vendu 10.000 francs. L'inscription de *Primus* était irrégulière. *Secundus* a contracté par suite d'erreur sur l'état hypothécaire de l'immeuble. D'autre part,

dans le titre de créance hypothécaire de *tertius*, l'erreur ou l'imperfection de l'inscription est réparée. Doit-on faire tomber totalement l'hypothèque de *Primus*? *Secundus* et *Tertius* partagent les 10.000 francs. D'après le texte actuel du Code civil français, une autre solution s'impose: *Secundus* prime *Primus* et reçoit donc 3.000 francs; mais dans le débat entre *Primus* et *Tertius*, c'est celui-ci qui doit être entièrement sacrifié, car il n'a pas été induit en erreur. *Primus* recevra donc les 7.000 fr. qui restent et *Tertius* ne touche rien.

Telle est l'annulation relative que justifient dans la loi française les mots: « *La nullité ne pourra être demandée que par ceux auxquels l'omission ou l'irrégularité porterait préjudice* ». Les mêmes termes, notons-le, ne se rencontrent pas dans la loi belge; plus bref que notre loi, l'article 85 de la loi de 1851 porte seulement: « *L'omission de l'une ou plusieurs des formalités prescrites par les deux articles précédents n'entraînera la nullité de l'inscription ou de la mention que lorsqu'il en résultera un préjudice au détriment des tiers.* » Aussi Martou se demandait-il si la solution qu'il exposait serait admise, le cas échéant; pour lui, elle lui paraissait conforme à l'esprit de la loi.

Qu'entendrons-nous alors par annulation partielle? Ce sera la restriction soit du gage, soit de la créance garantie. Elle nous paraît devoir fonctionner dans les cas de faute commune.

Lorsque le juge reconnaîtra que la conduite de l'inscrivant et celle du tiers lésé ont été fautives

toutes deux, il répartira ainsi, selon toutes les exigences les plus diverses de l'équité, le dommage survenu.

Une interprétation toute autre a été donnée de cette annulation partielle: celle-ci devrait être prononcée notamment lorsque le créancier n'a inscrit son hypothèque que pour une somme inférieure à celle qui est réellement garantie. Dans ce cas, dit-on le juge devra réduire l'efficacité de l'hypothèque à la somme qui figure sur les bordereaux. Telle serait la seule portée de la loi.

Nous croyons cette interprétation insuffisante: il était inutile d'un texte nouveau pour imposer une telle solution. Celle-ci était, en effet, admise avant 1918. (Troplong, III, 683; Pont, II, 990; Aubry et Rau, § 274, t. 3, 5^e édit., p. 559; Guillouard, III, 1169. Liège, 24 août 1809, J. G. v^o Priv et hypoth., 1575, S. 10.2.372. Nîmes, 23 nov. 1869 et sur pourvoi req. 20 mars 1872. D. 72.1.401, S. 72.1.165. Paris, 27 juillet 1878 et sur pourvoi req. 8 juillet 1879. D. 80.1.293, S. 81.1.61.)

Réduire, en effet, l'efficacité d'une hypothèque à la somme mentionnée dans l'inscription, au cas où cette somme est inférieure à la somme réellement garantie, ce n'est pas, à proprement parler, réduire la portée d'une inscription, c'est l'annuler. L'inscription est, en effet, pleinement régulière pour la somme qui y figure. A concurrence de cette somme on n'y peut toucher. Si on l'annule pour le surplus, c'est bien d'une annulation totale qu'il s'agit.

C'est pourquoi nous avons cru devoir donner une autre application aux termes de la loi qui accordent au juge la latitude de réduire seulement l'effet d'une inscription au lieu de l'annuler. Et notre interprétation s'adapte parfaitement au principe sur lequel est fondée, d'après les déclarations mêmes des auteurs de la loi, la nouvelle sanction. Puisque on a voulu appliquer ici les principes de la faute civile, n'est-il pas logique d'accorder au juge l'extrême liberté qu'ils ont pour fixer, en d'autres matières, l'étendue de la réparation due au tiers lésé par le responsable du délit?

CHAPITRE IV

APPRECIATION CRITIQUE DE LA NOUVELLE SANCTION

Il est vain, sans doute, d'émettre un jugement sur une disposition de loi qui, dans le pays où elle est en vigueur, a apporté d'énormes avantages. Le plus sage, semble-t-il, serait de reprendre l'éloge enthousiaste et sans réserve de Laurent: « Chose remarquable, écrit-il, dans son *Traité de droit civil*, publié en 1876, voilà vingt-cinq ans que la loi belge fonctionne et notre jurisprudence est muette sur ces questions de nullité qui jadis étaient portées si souvent devant les Tribunaux. Cela ne vient certes pas de ce qu'il n'y a plus d'inscriptions irrégulières, mais cela prouve qu'il est très rare que l'irrégularité cause un préjudice aux tiers: la publicité est suffisante en ce sens qu'elle apprend aux tiers ce qu'ils ont intérêt à savoir. C'est tout ensemble la justification de la loi nouvelle et la condamnation du Code civil et de l'ancienne jurisprudence. Pendant de longues années on a annulé en Belgique et on annule encore en France des inscriptions sans qu'il fut constant que le vice

de la publicité eut rendu l'hypothèque occulte, alors, au contraire, que l'hypothèque n'était occulte qu'en théorie et qu'en réalité l'inscription avait fait connaître les charges dont les immeubles étaient grevés. On annulait l'inscription par défaut de publicité, quoiqu'il y eut publicité ».

Et Laurent cite la seule espèce qu'il ait rencontrée dans les recueils de jurisprudence. C'est l'affaire Troquet. (Voyez ci-dessus, p. 169, note.)

Depuis lors, quelques très rares affaires nouvelles se sont plaidées en Belgique. Mais en comparant leur petit nombre à l'abondance de la jurisprudence française, on peut reprendre tout entières les paroles de Laurent, sans en diminuer l'accent louangeur.

Et, cependant, l'autre système, celui de la rigueur, en vertu duquel toute irrégularité ou omission invaliderait l'inscription au regard de tous, avait paru assez avantageux par quelque côté en 1851, pour que le rapporteur belge, M. d'Anethan, le comparât explicitement avec le nouveau projet. Ce système rigoureux a l'avantage d'être simple, mais il tombe sous les critiques qui, depuis longtemps, condamnent le formalisme: *Summum jus summa injuria*. Il nous ramenait au temps du très ancien Droit romain, où un plaideur avait perdu son procès parce qu'il avait nommé ses vignes *vites* au lieu d'*arbores*, qui était le terme sacramentel.

Mais, peut-on demander, pourquoi n'avoir pas consacré le système de la jurisprudence en distin-

quant légalement les formalités substantielles et les formalités réglementaires ou accessoires? On eut évité ainsi à la fois les rigueurs de l'ancienne jurisprudence, celle des premières années du XIX^e siècle et les variations de la nouvelle.

D'Anethan aussi avait envisagé ce système (peut-être ailleurs avec l'unique dessein de l'écarté) : il remarquait avec finesse qu'en déclarant substantielles certaines formalités on invitait à ne pas respecter les autres. Or, justement, en France, la loi de 1918 manifeste le désir évident de rendre plus complète, plus précise la publicité. La loi ne pouvait se permettre d'être aussi exigeante qu'en rendant plus douce la sanction, tout en évitant de donner une importance variable aux diverses mentions qu'elle imposait.

D'ailleurs, le système des formalités substantielles, s'il était formulé dans un texte législatif, serait plus critiquable encore que s'il demeurerait purement jurisprudentiel. Si, théoriquement, les Tribunaux devaient poser, *en droit*, la question de nullité, on a vu assez souvent des Cours d'appel motiver, *en fait*, leurs décisions (Nancy, 28 avril 1826, D. 27.245). A la faveur des incertitudes de la jurisprudence on pouvait corriger ainsi les conséquences trop dures du système. La rigidité de la loi ne l'aurait pas permis.

Aucune objection ne paraît plus pouvoir s'élever maintenant contre la nouvelle sanction, surtout après les brillants résultats qu'une disposition semblable a obtenus pendant plus d'un demi-siècle de

pratique belge. La comparaison que faisait avec joie Laurent entre la jurisprudence de Belgique, après 1851, et celle des Cours et Tribunaux français, rendait très forte en France la position de ceux qui réclamaient le nouvel état de choses. Alors que ces question de validité étaient quasi-inconnues en Belgique, tandis que, en France, se déroulaient « ces monstrueux procès dans lesquels sombrait la fortune des tiers et des Conservateurs... et qui n'étaient que de pure spéculation », ne devait-on pas être tenté de dire que la justice de France était en ces matières faiseuse d'injustices? Elle apparaissait trop, même avec son tempérament des formalités substantielles, uniquement attachée à sauvegarder une loi presque toujours contraire à l'équité.

APPENDICE I

REFORME DE LA TRANSCRIPTION

LOI DU 24 JUILLET 1921

Cette loi est relative à la suppression du registre de la transcription hypothécaire et modifie la loi du 23 mars 1855 et les articles 1069, 2181 et 2182 du Code civil.

On a critiqué le titre de cette loi qui, malgré sa longueur, est assez inexact. Certes, la suppression du registre des transcription ressort très nettement du texte, mais nulle phrase ne proclame directement cette suppression. Quant aux articles 1069, 2181 et 2182 du Code civil, il n'est point vrai, à la lettre, qu'ils soient modifiés, disons seulement que les opérations, que ces trois articles désignent sous le nom de transcription, sont modifiées par le nouveau texte législatif. Elles ne méritent plus le nom de « transcription ». Mais il faut reconnaître que ce mot a perdu sa signification littérale, qui était exacte à l'origine, pour ne plus désigner, d'une manière non équivoque, qu'une opération juridique spéciale, destinée à rendre opposable aux tiers par la publicité certaines mutations de droits immobiliers. Désormais, les actes ne sont plus transcrits

au bureau des hypothèques. Adoptant le principe de la loi de 1918, relative aux inscriptions hypothécaires, le législateur de 1921 a organisé la publicité par bordereaux, déposés et ensuite reliés en volume. D'ailleurs, avant la loi de 1921, aucun texte de loi n'organisait la transcription: seul l'article 2200 prescrivait au Conservateur la tenue d'un registre sur lequel il devait inscrire « *jour par jour et par ordre numérique* » aussi bien les remises d'actes de mutation à transcrire que de bordereaux à inscrire, ou d'autres pièces destinées à être rendues publiques.

La loi du 24 juillet 1921 reproduit les grandes lignes de la loi de 1918 sur l'inscription hypothécaire. Quelques modifications et simplifications y ont été apportées: certaines d'entre elles étaient nécessitées par la nature du sujet, d'autres sont la consécration de critiques faites à la première de ces lois. Nous les noterons dans notre étude.

Comme en 1918, également, un décret complétant la loi est intervenu le 21 août 1921, fixant le type et le coût du papier réglementaire et ajoutant quelques règles relatives à la rédaction. Nous étudierons les dispositions de la loi aussi bien que du décret par référence à notre étude de l'inscription hypothécaire, nous contentant de mettre en lumière et de commenter les principales différences.

Il faut distinguer ici entre la publicité des actes authentiques et celle des actes sous-seing privé. Tout ce que nous allons d'abord exposer se réfère uniquement à la transcription des actes authenti-

ques. Il nous suffira de signaler ensuite quelles différences comporte la transcription des actes sous-seing privé.

§ 1. — TRANSCRIPTION DES ACTES AUTHENTIQUES

Ces actes sont de plusieurs sortes : actes notariés, jugements, procès-verbaux de saisie : « *La transcription, dit la loi, s'opère par le dépôt simultané à la conservation des hypothèques de deux expéditions ou de deux extraits littéraux absolument conformes, de l'acte ou du jugement à transcrire* ». Ce seront donc les notaires, les greffiers ou les huissiers, selon la nature des actes en question, qui délivreront ces expéditions ou ces extraits.

Le législateur a renouvelé ici le principe de conformité dont nous avons montré la portée exacte en matière d'inscription hypothécaire.

Mais aussitôt après avoir proclamé, en termes rigoureux, son principe, il y désobéit lui-même grandement, ne posant des règles de forme que pour l'expédition destinée aux archives. Et cela est très raisonnable, puisque toutes ces règles ont pour but avoué d'obtenir des bordereaux susceptibles d'être reliés ensemble et de former de durables registres.

Toutes les conditions que nous allons énumérer ne sont donc exigées que pour une seule des deux expéditions.

a) EMPLOI D'UN PAPIER RÉGLEMENTAIRE

Le type et le coût de ce papier a été déterminé par le décret du 28 août 1921. « *Les expéditions, extraits littéraires originaux, traductions et copies dont l'article 13 de la loi du 23 mars 1855, complétée par la loi du 24 juillet 1921, prescrit le dépôt à la Conservation des hypothèques pour opérer la transcription seront écrits à raison de quarante-cinq lignes à la page, sur des feuilles de papier ayant le même format et la même qualité que le papier timbré de dimension du grand papier à 8 francs.*

« *Ces feuilles, fournies par l'Administration, seront mises en vente dans les bureaux d'enregistrement, les Conservations d'hypothèques et les distributions auxiliaires de papiers timbrés, aux prix suivants:*

« *Feuille de tête (double), 15 centimes;*

« *Feuille intercalaire (double), 15 centimes.*

« *Les formalités destinées aux expéditions, extraits littéraires, originaux, traductions ou copies destinés aux archives seront conformes au modèle annexé au présent décret.*

« *Il est réservé sur le premier rôle de la feuille de tête: au recto, à gauche, une marge de 4 centimètres de largeur, à droite, une marge de 7 centimètres, limitée par un trait imprimé à 6 centimètres du bord; au verso, les marges seront disposées dans l'ordre inverse. Sur le second rôle de la feuille de*

tête et sur les feuilles intercalaires, la marge de 7 centimètres sera supprimée. L'espace destinée à l'inscription du texte sera limité par des traits imprimés. Les marges seront exclusivement réservées pour les annotations et les besoins de la reliure ».

On peut relever plusieurs différences notables entre les bordereaux d'inscription et les bordereaux de transcription.

D'abord, il y a deux formules de bordereaux d'inscription, celle où l'espace destiné à la rédaction est complètement blanc, seulement rayé, et celle où cet espace est divisé en paragraphes portant en tête l'indication imprimée de chacun des mentions exigées par la loi. En matière de transcription, il ne pouvait en être de même, puisque c'est une expédition ou un extrait littéral de l'acte à transcrire qui constitue le bordereau.

Ensuite la marge destinée aux annotations du Conservateur est limitée dans les formules de transcription par une autre marge d'un centimètre. De plus, cette marge aux annotations disparaît au second rôle de la feuille de tête et dans les feuilles intercalaires. Ceci se comprend facilement, si l'on songe que la transcription d'un acte est beaucoup plus considérable que l'inscription d'une hypothèque. Les bordereaux hypothécaires, en effet, contiennent uniquement les mentions exigées par la loi. Au contraire, la feuille de transcription est une expédition ou un extrait littéral. Il importe donc d'économiser les frais et de ne pas multiplier les registres, et c'est pour cela qu'il serait peu sensé de laisser une marge de 7 centimètres à quinze,

vingt rôles. A ce vingtième rôle, vraiment, à quoi servirait-elle? Il n'y aura jamais assez d'annotations à écrire pour dépasser le premier.

b) ECRITURE

D'après la loi nouvelle, l'extrait destiné aux archives doit être *« écrit à la main, ou à la machine à écrire, en toutes lettres, sans surcharges, grattages, ni interlignes, les blancs bâtonnés »* et l'article 3 du décret développe ces exigences: *« Les actes ou jugements à transcrire, y est-il dit, seront écrits à la main ou à la machine à écrire, au moyen d'une encre noire indélébile, en toutes lettres, sans surcharges, grattages, ni interlignes. Ils pourront aussi être imprimés en tout ou en partie. Les copies dactylographiées devront être obtenus par impression directe, sans interposition d'un papier encre ou papier carbone. »*

« Les blancs seront bâtonnés. Les renvois seront numérotés et inscrits à la suite des formules; en aucun cas, ils ne pourront être portés dans les marges ».

Contrairement à ce que nous avons vu pour les bordereaux d'inscription, la prohibition des surcharges, grattages, interlignes, l'obligation d'écrire en toutes lettres et de bâtonner les blancs, se trouvent aussi bien dans la loi que dans le décret. Cela a quelque importance au point de vue de la sanction. Nous examinerons ce point ci-dessous.

Tandis que la loi de 1918 permettait l'imprimerie

auprès de l'écriture à la main, et prohibait par préférence l'emploi de la machine à écrire que condamnait explicitement le décret, nous remarquons ici des dispositions presque contraires. La loi du 24 juillet et le décret du 28 août 1921 permettent tous deux l'emploi de la machine à écrire (avec quelques restrictions dans le décret). Quant à l'imprimerie, malgré le silence de la loi qui paraît la prohiber, elle est tolérée par le décret; nous croyons cette licence justifiée, car l'imprimerie réussit au plus haut point, et bien mieux que l'écriture à la main ou à la machine, les deux qualités de netteté et d'inaltérabilité indispensables au bon fonctionnement d'un système de publicité.

Quant à la dactylographie, on s'est étonné que, prohibée pour l'inscription, elle soit permise pour la transcription. Et l'on a fait remarquer que si la prohibition était justifiée dans le premier cas, *a fortiori* l'était-elle dans le second, car avec le système du renouvellement décennal les registres hypothécaires sont destinés à fournir des renseignements de moins longue date que les registres de transcription. Pour ceux-ci, l'inaltérabilité devait donc être plus parfaite.

Cette critique nous apparaît peu fondée (1). Il

(1) M. le rapporteur Louis Guibal a déclaré: « On ne peut certes que se réjouir de voir affirmer le désir de participer à tous les bienfaits d'un progrès incontestable par les représentants d'une corporation aussi sagement traditionnelle que celle des notaires ». C'est, en effet, sur les réclamations du notariat que la législation de 1921 a toléré l'emploi de la machine à écrire.

ne faut pas oublier, d'abord, que la jurisprudence permet, dans l'inscription de renouvellement, de ne point reproduire toutes les mentions de l'inscription primitive; il suffit qu'elle s'y réfère clairement. Dès lors, les registres hypothécaires sont utiles, même après dix ans de date. Ainsi s'évanouit la différence que l'on voudrait voir entre les registres de transcription et les registres d'inscription. Et, d'autre part, que l'emploi de la machine à écrire soit permis pour établir l'expédition de l'extrait littéral destiné aux archives, alors qu'il est interdit pour établir les bordereaux d'inscription, cela s'explique par la brièveté relative de ceux-ci comparée à la longueur d'un acte de mutation complet. Il serait bien aussi nécessaire que les registres de transcription donnent les mêmes garanties de durée utile que les registres hypothécaires; mais ce serait demander beaucoup de peine et de temps, qu'économise si bien la dactylographie. Les bonnes règles juridiques sont souvent d'habiles compromis entre des nécessités et des commodités contraires.

c) CERTIFICAT DE COLLATIONNEMENT

L'expédition destinée à la transcription renferme, comme les bordereaux d'inscription, un certificat de collationnement. Mais non pas un certificat de collationnement des deux expéditions entre elles: seulement, de l'expédition destinée aux archives avec la minute de l'acte authentique. *Cette*

copie, dit la loi, sera certifiée exactement collationnée et conforme à la minute et le certificat de collationnement contiendra le décompte et l'approbation des renvois, des mots rayés et des blancs bâtonnés ». Et le décret porte en son article 14: « *Le certificat de collationnement prescrit par l'article 13 de la loi du 23 mars 1855 indiquera les nom, prénoms, profession et domicile du ou des signataires de la formule et contiendra le décompte et l'approbation des renvois, des mots rayés et des blancs bâtonnés ».*

On voit que si, dans le fond, le collationnement dont il s'agit n'est pas le même que pour les bordereaux hypothécaires, le certificat qui le constate est dans la forme exactement semblable. (Comp. article 6 du décret du 29 mars 1918). Notons seulement qu'en matière de transcription l'obligation de comprendre dans le certificat de collationnement le décompte et l'approbation des renvois, des mots rayés et des blancs bâtonnés se trouve non seulement dans le règlement d'administration publique, mais dans la loi elle-même.

d) SANCTION

Quelle est la sanction prévue en cas d'inobservation de ces diverses prescriptions? *

A la différence de la loi du 1^{er} mars 1918, qui en prévoyait deux, le rejet et la substitution dans un délai déterminé à peine d'amende, la loi du 24 juil-

let 1921 n'en prévoit qu'une seule, le rejet obligatoire.

Et l'article 5 du décret du 28 août 1921 reproduit textuellement l'article 7 du décret du 27 mars 1918 : « *En cas de rejet de la formule par le Conservateur, y est-il dit, le refus de transcription sera constaté par lui au moyen d'une mention, en indiquant le motif et inscrite dans la marge réservée aux annotations* ».

A quelles règles est attachée cette sanction, du rejet ?

D'après l'article 4 du décret, elle serait attachée à toutes les conditions de forme de l'expédition destinée aux archives, tant à celles qui sont prévues par le décret seul qu'à celles qui sont prononcées aussi par la loi. Malgré les termes formels de l'article, nous nous refusons à admettre une telle solution. Nous en avons déjà dit, à propos des bordereaux d'inscription, le motif : la gravité de la sanction nous contraint à ne pas étendre l'application de celle-ci à des cas non prévus par la loi. C'est pour cela qu'il nous semble juste de décider que le certificat de collationnement, prévu par la loi et non soumis par elle à la sanction de rejet, ne saurait être exigé par le Conservateur. Il en est, *a fortiori*, de même pour les conditions qui ne sont même pas mentionnées dans la loi.

Cependant, le champ d'application de la sanction de rejet est sensiblement plus étendu en notre matière qu'en matière d'inscription hypothécaire. Il y a deux raisons à cela : d'abord nous avons vu

que nombre de conditions de forme, exigées dans le bordereau d'inscription par le seul décret du 29 mars 1918, sont passées dans le texte législatif du 24 juillet 1921, accompagnées de la sanction, expressément déclarée, du rejet. Et, d'autre part, la sanction de la substitution ayant été abandonnée, l'emploi du papier fourni par l'Administration est soumis à la sanction commune. Nous ne pouvons que nous réjouir de cette simplification; l'étude de la substitution, à propos des bordereaux hypothécaires nous a montré quel système bien compliqué avait été imaginé en vue d'une application à peu près nulle. Ce système avait tout au plus une valeur de mesure transitoire, l'Administration ne pouvant approvisionner suffisamment, tout de suite, les conservations d'hypothèques et les bureaux d'enregistrement en papier réglementaire. Le législateur de 1921 a pensé que le délai d'application de la loi étant de trois mois (comme d'ailleurs pour la loi de 1918), était suffisant pour permettre à l'Administration de faire face aux besoins de la pratique. Il faut remarquer, d'ailleurs, que les formules de transcription étant à peu près identiques aux formules d'inscription déjà en circulation, il était plus facile de les produire en grand nombre très rapidement.

Enumérons limitativement, en résumé, quelles sont parmi les règles de formes étudiées celles qui doivent être exigées par le Conservateur à peine de rejet. Ce sont: l'écriture à la main ou à la machine, en toutes lettres, sans surcharges, grattages,

ni interlignes, les blancs bâtonnés et l'emploi du papier administratif. Quand à la dualité des expéditions, elle ne figure pas dans la loi, parmi les formalités ainsi sanctionnées. Nous pensons cependant que le Conservateur doit refuser la transcription, si une seule expédition lui est présentée. « *La transcription, dit la loi, s'opère par le dépôt simultané à la Conservation des hypothèques de deux expéditions...* » Donc, s'il n'y a pas dépôt *simultané* de deux expéditions, la transcription *ne s'opère pas*. Peut-on exprimer plus énergiquement la nécessité de présenter deux expéditions? Disons mieux: à supposer que le Conservateur accepte l'expédition unique, cette transcription vaudra-t-elle? Nous savons que si le Conservateur passe outre à un cas de rejet, l'inscription ou la transcription est valable, quoique irrégulière. Les premiers mots de la loi du 24 juillet 1921 semblent ne pas admettre cette validité. Si la transcription n'est pas « opérée », elle n'existe pas, quoi que fasse le Conservateur. Telle est la solution qui découle logiquement de la rédaction de la phrase. Peut-être est-elle trop littérale, car on s'étonne de cette sanction particulièrement grave et spéciale au principe de dualité. C'est une dérogation au droit commun insuffisamment motivée. De plus, celui qui ne se sera servi, pour transcrire, que d'une seule expédition pourra soutenir devant les Tribunaux qu'il en avait bien déposé une seconde, laquelle lui avait été rendue, selon la loi, revêtue de la mention de transcription, mais qu'il l'a égarée ou qu'elle a été

détruite. A vrai dire, cette question est de nulle importance pratique : au cas très rare où elle se présenterait, nous croyons que, malgré le texte et son interprétation rigoureuse possible, il y aurait lieu à appliquer purement et simplement la sanction commune du rejet.

§ 2. — ACTES SOUS-SEING PRIVÉ

Lorsqu'il s'agit de transcrire un acte sous signatures privées, ce sont deux originaux de cet acte qu'il faut déposer au bureau des hypothèques. De ces deux originaux, l'un sera établi comme il plaira aux parties : c'est celui qui est destiné à être rendu au déposant après avoir été revêtu par le Conservateur de la sanction de transcription. L'autre, qui est destiné aux archives, est soumis à toutes les conditions exigées pour l'expédition (ou l'extrait littéral) de l'acte authentique, également destinée à être reliée et conservée : écriture à la main ou à la machine, collationnement, emploi de papier réglementaire, etc...

Ainsi, la loi de 1921 exigeant que ce soient des originaux de l'acte que l'on présente à la Conservation des hypothèques, ajoute des règles nouvelles à celles qui sont contenues dans les articles 1322 et suivants du Code civil, relatifs à la rédaction des actes sous-seing privé. Disons, pour être juste, que ce surcroît de conditions ne s'impose que pour les actes destinés à être transcrits et seulement si l'on veut s'assurer le bénéfice de la transcription.

L'original destiné à demeurer à la conservation sera revêtu, par duplicata, dit la loi, de la mention d'enregistrement.

Quant aux actes sous-seings privés antérieurs à la date fixée pour l'application de la loi (trois mois après sa promulgation), la transcription devait s'opérer par le dépôt à la conservation des hypothèques d'un des originaux de l'acte. Cet original n'était soumis à aucune des conditions de forme que nous avons étudiées, mais le Conservateur transcrivait lui-même cet acte sur une formule du papier spécial et rendait ensuite l'original au déposant après l'avoir revêtu de la mention de transcription et, s'il y avait lieu, de la mention d'inscription d'office. Tout cela n'est qu'une disposition transitoire, dépourvue aujourd'hui de tout intérêt. Nous nous contentons donc de la noter. Cette disposition étant relative aux seuls actes sous signatures privées, il en résulte que pour les actes authentiques antérieurs à la date d'application de la loi, soit au 25 octobre 1921, mais transcrits postérieurement à cette date, le déposant devait se munir d'une expédition conforme aux prescriptions contenues dans la loi nouvelle.

§ 3. — ACTES RÉDIGÉS A L'ÉTRANGER
OU EN LANGUE ÉTRANGÈRE

Ces sortes d'actes n'avaient pas été prévus par la loi de 1918, sur l'inscription hypothécaire. Il y a de cela deux motifs. D'abord, les hypothèques ne peuvent être constituées que par acte notarié, passé devant un notaire français; la question des actes passés à l'étranger ou écrits en langue étrangère ne pouvait donc se poser que pour les privilèges. Et, d'autre part, les bordereaux d'inscription ne sont pas la reproduction littérale d'un acte, mais contiennent simplement des renseignements puisés dans cet acte. Rien ne s'opposait donc à écrire en français des énonciations tirées d'un acte écrit en langue étrangère ou passé à l'étranger.

Mais, pour transcrire, ce sont deux expéditions d'acte authentique ou deux originaux sous signatures privées qu'il faut déposer. Comment, dans ce cas, procédera-t-on?

D'abord, si l'acte est passé à l'étranger, mais en langue française, on agira exactement comme pour les actes sous signature privée, antérieurs à la date fixée pour la mise en vigueur de la loi. C'est-à-dire que le déposant remettra à la Conservation des hypothèques de la situation des biens, soit une expédition d'acte authentique, soit un original d'acte sous-seing privé, sans avoir à se préoccuper pour l'établir des conditions de forme posées par la loi. C'est le Conservateur qui transcrira lui-même cette

expédition ou cet original sur une formule du papier spécial, après quoi il rendra la pièce au déposant, portant la mention de transcription et d'inscription d'office s'il y a lieu.

Quand l'acte authentique ou sous-seing privé a été rédigé en langue étrangère, c'est une traduction en double exemplaire qu'il faut déposer à la Conservation. Ces traductions, dit la loi, « *doivent être certifiées par un traducteur assermenté et rédigées sur formules du papier spécial* ». Le législateur s'est ici mal exprimé. Il ne s'agit pas de deux traductions différentes de l'acte à transcrire, mais d'une seule et même traduction rédigée, comme nous l'avons dit, en double exemplaire. Nous croyons aussi qu'il suffit d'en rédiger une seule sur papier spécial. Et l'exemplaire destiné aux archives doit être conforme à toutes les règles posées dans le premier alinéa de la loi. Le certificat du traducteur assermenté remplace le certificat de collationnement. Le décompte et l'approbation des renvois, des mots rayés et des blancs bâtonnés font l'objet d'une formule spéciale.

Bien que la loi ne parle pas expressément de l'enregistrement en France des actes passés à l'étranger, ou de l'*exequatur* à accorder aux jugements rendus par les Tribunaux étrangers, nous croyons que l'un et l'autre sont nécessaires pour la transcription, en vertu des règles générales de notre droit.

§ 4. — ENONCIATIONS

La loi ancienne ne fixait aucune règle relativement à la manière dont devait être rédigé le texte des actes à transcrire. La loi du 24 juillet 1921 n'a formulé d'exigences particulières que relativement à la désignation des parties. Nous avons eu déjà l'occasion de dire que, dans notre système de publicité personnelle, ces mentions étaient de beaucoup les plus importantes.

Désormais, les parties d'un acte à transcrire doivent être désignées exactement par les mêmes éléments que le débiteur hypothécaire dans les bordereaux d'inscription.

« Dans tous les actes, jugements, saisies, soumis à la transcription, les parties devront être désignées par leurs nom et prénoms, dans l'ordre de l'état civil, leur domicile, la date et le lieu de leur naissance, et leur profession, si elles en ont une connue. »

D'autre part, nous retrouvons ici, en matière de saisies, la même exception qui est apportée par la loi de 1918 en matière d'hypothèque judiciaire : *« Toutefois, l'indication des prénoms dans l'ordre de l'état civil, de la date et du lieu de naissance, n'est pas applicable en matière de saisies »*. Cette exception se justifie exactement de la même manière que pour l'hypothèque judiciaire, par la difficulté qu'aurait le saisissant à connaître les éléments de la personnalité de son débiteur.

La loi n'a pas formulé de sanction spéciale pour

le cas où les prescriptions relatives à la désignation des parties ne seraient pas observées. Mais il est incontestable qu'il faut appliquer ici la sanction de l'article 2148 : la transcription ne devra être annulée que si un préjudice en est résulté au détriment d'un tiers, à la demande de ce tiers et relativement à lui seul. Il nous semble, néanmoins, que la matière ne se prête pas à une annulation partielle. Cela était possible en matière d'hypothèque, parce que l'objet de la demande était de l'argent, que celui-ci est divisible sans perdre en rien de ses qualités et que, d'autre part, l'argent est le moyen ordinaire de réparer un dommage.

Mais que penser d'une décision qui diviserait un champ entre deux individus l'ayant acquis, chacun, entièrement ? Bien souvent, aucun n'eut voulu en acquérir la moitié !

Notons, d'ailleurs, que si nous appliquons à l'irrégularité des mentions contenues dans l'acte transcrit la même sanction qui est expressément prévue pour les inscriptions hypothécaires, ce n'est pas par analogie, mais en vertu de principes généraux de la responsabilité délictuelle dont l'article 2148, *in fine*, n'est qu'une application particulière.

§ 5. — APPRÉCIATION CRITIQUE DE LA LOI DE 1921

Afin de faire aboutir pour la transcription le système excellent dans l'ensemble que la loi du 1^{er} mars 1918 avait déjà réalisé pour l'inscription

hypothécaire, on n'a pas manqué, dans les travaux préparatoires de faire valoir nombre d'arguments dont la plupart ne sont qu'une répétition de ceux qui furent mis en avant pour hâter la première réforme. Nous allons les énumérer, les examiner et, s'il le faut, les réduire à leur juste valeur.

Jadis, lorsqu'on voulait transcrire un acte notarié, par exemple, il fallait d'abord obtenir une expédition, première copie. Cette expédition était reproduite sur les registres du bureau des hypothèques, deuxième copie. Lorsqu'on demandait au Conservateur un état, c'était à son registre qu'il devait se reporter, troisième copie. L'état n'était plus ainsi qu'une copie de copie de copie. Dans ces trop nombreuses copies successives, les erreurs de désignation d'immeubles, de noms des parties, etc., pouvaient facilement se glisser, se reproduire ou s'aggraver. Ce défaut apparaîtra surtout si l'on veut bien remarquer dans quelles conditions étaient établis les registres de transcription; ils étaient confiés au dehors à des copistes très peu rémunérés. Il en résultait d'abord que ces copies étaient faites très hâtivement, de manière que le copiste put en faire rapidement plusieurs, et qu'elles étaient faites sans soin, d'un seul contexte, sans alinéa. Ensuite, ceux qui acceptaient de faire un travail aussi ingrat, avaient un autre métier, c'était le soir, à la veillée, qu'ils recopiaient les actes, alors qu'ils étaient déjà fatigués par leur journée. Enfin, ces copistes étaient le plus souvent incapables de comprendre ce qu'ils écrivaient. Hâte, manque

d'attention et de compétence, fatigue, conditions de travail, tout concourait à ôter à ces transcriptions toute garantie d'exactitude.

Ces divers inconvénients étaient propres à la transcription.

Car, pour l'établissement des registres hypothécaires, on avait généralement recours à un personnel travaillant à la Conservation, et ne faisant que cela. D'autre part, le Conservateur, avant de délivrer un état, pouvait se reporter au bordereau qui avait dû être laissé entre ses mains. Tout cela diminuait les chances d'erreur.

Les formalités de l'ancienne transcription n'étaient pas seulement une source d'erreurs, qui risquaient de compromettre la fortune des particuliers ou du conservateur. Elles rendaient très longue l'opération. Les conservations détenaient longtemps les actes, ce qui obligeait les Conservateurs à beaucoup de soins pour éviter de les détériorer ou de les perdre. Parmi tout ce « fatras hypothécaire », les recherches d'état étaient également longues et les demandes d'état très lentement satisfaites. Aussi les officiers ministériels étaient-ils obligés de ne délivrer les fonds que longtemps après la passation de l'acte, jusqu'à ce que l'état sur transcription fut délivré. Il en résultait de l'impatience dans le public et un arrêt dans la circulation de la richesse.

Voilà à quoi surtout a voulu remédier la réforme de 1921.

Mais, parmi ces avantages de la loi que l'on se

plaît à énumérer, il en est qui ne sont qu'apparents. Et, d'autre part, à d'autres points de vue, il résulte du nouveau système des inconvénients considérables.

Le travail des copistes a été supprimé, dit-on. Il serait plus exact de dire que les copistes à domicile, travaillant hâtivement pour gagner un maigre salaire, ont été supprimés. Leur travail, en effet, doit toujours être fait: seulement il est fait par d'autres. Les notaires et les greffiers sont obligés de faire ce qui incombait jadis au Conservateur. Il en résulte une augmentation de personnel de ce côté, corrélative à une augmentation de travail; il faut maintenant délivrer une expédition supplémentaire de l'acte ou du jugement. Le seul avantage sera que le travail fait par des clercs expéditionnaires sera peut-être un peu mieux fait que par le passé; de plus, l'expédition destinée à former les feuillets du registre de transcription étant directement copiée sur la minute et collationnée avec elle, les états délivrés par le Conservateur sont seulement des copies de copies. Les chances d'erreur en sont diminuées.

Pour l'inscription hypothécaire, l'avantage de la suppression des registres était plus net, car on n'ajoutait rien au travail des notaires, tout en diminuant celui des Conservateurs. Avant 1918, comme depuis, en effet, il fallait établir deux bordereaux et en laisser un à la conservation.

Et l'on comprend aussi que le second avantage annoncé: la plus grande rapidité des formalités,

soit moins grand qu'il n'apparaît tout d'abord. Les demandes d'état sont peut-être plus rapidement satisfaites, mais guère plus que par le passé. Par contre, la transcription subit désormais un retard qu'elle ne subissait pas sous l'empire de l'ancien système. Nous ne parlons pas des opérations matérielles que comporte la transcription, mais de l'opération juridique. Jadis, en effet, il suffisait d'une expédition pour transcrire : on la déposait au bureau des hypothèques, le Conservateur la transcrivait ensuite quand il pouvait. Mais la remise de l'acte était notée sur le registre de l'article 2200 et elle fixait la date de la transcription : le retard du Conservateur à transcrire matériellement n'empêchait pas la transcription de produire son effet propre : l'opposabilité aux tiers. Actuellement, au contraire, la nécessité de rédiger une deuxième expédition retarde cet effet lui-même, puisque cette rédaction doit être antérieure à la transcription, opération juridique. Sans doute, le retard à rédiger la seconde expédition n'est pas aussi grand que le retard de jadis à transcrire l'acte sur les registres, mais aussi il a de plus graves conséquences.

Et tous ces inconvénients se retrouvent encore grossis dans la transcription des actes sous signature privées ; là, non seulement les parties sont obligées de rédiger un original supplémentaire — d'où augmentation de travail et retard — mais encore elles seront tenues pour la rédaction de cet original à des conditions de forme supplémentaires qui seront au-dessus de leurs connaissances. Il en

résulte le risque, pour elles, d'établir parfois à grande peine des bordereaux irréguliers qui leur feront encourir la sanction grave du rejet. Si mieux elles n'aiment avoir recours aux bons offices d'un agent d'affaires, ce qui entraîne pour elles un supplément appréciable de frais.

APPENDICE II

L'INSCRIPTION D'OFFICE

La manière dont on prend l'inscription d'office du privilège du vendeur n'offre aucune difficulté, une fois connu le mécanisme de l'inscription et de la transcription.

D'après l'article 2108 nouveau: « *Le vendeur privilégié conserve son privilège par la transcription du titre qui a transféré la propriété à l'acquéreur et qui constate que la totalité ou partie du prix lui est due; à l'effet de quoi la transcription du contrat faite par l'acquéreur vaudra inscription pour le vendeur et pour le prêteur qui lui aura fourni les deniers payés et qui sera subrogé aux droits du vendeur par le même contrat; sera, néanmoins, le Conservateur des hypothèques tenu, sous peine de tous dommages-intérêts envers les tiers, de faire d'office l'inscription sur un bordereau de même nature que ceux indiqués à l'article 2148 ci-après, des créances résultant de l'acte translatif de propriété, tant en faveur des vendeurs qu'en faveur des prêteurs, qui pourront aussi faire faire, si elle ne l'a été, la transcription du contrat de vente, à*

l'effet d'acquérir l'inscription de ce qui leur est dû sur le prix. »

Ainsi, la seule modification apportée à l'ancienne disposition se réduit à ceci : au lieu de prendre inscription du privilège sur le registre qui est désormais supprimé, le Conservateur inscrira les mentions nécessaires sur un bordereau réglementaire destiné à être relié, de même nature que ceux indiqués par l'article 2148. Il est évident que cette inscription suit les règles de toute inscription, et notamment quant aux mentions à insérer.

Maïs il est clair aussi que le Conservateur ne sera obligé d'insérer toutes les mentions complètes prescrites par l'article 2148 que s'il les a légalement à sa disposition, c'est-à-dire si leurs divers éléments figurent dans l'acte présenté à la transcription.

La loi de 1921, sur la transcription, est destinée à faire figurer, désormais, plus régulièrement dans les actes à transcrire, les énonciations prévues par l'article 2148. Nous avons vu, en effet, que dans les actes soumis à transcription les parties doivent être maintenant désignées par *« leurs nom et prénoms, dans l'ordre de l'état civil, leur domicile, la date et le lieu de naissance, et leur profession, si elles en ont une connue »*.

BIBLIOGRAPHIE

1° *Sur les anciennes dispositions du Code civil
français*

ANDRÉ. — Traité pratique du régime hypothécaire,
1886.

AUBRY et RAU. — Cours de Droit civil français,
t. III.

BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES. — Des privi-
lèges et hypothèques.

BEUDANT. — Les sûretés personnelles et réelles

COLIN et CAPITANT. — Cours élémentaire de Droit
civil français, t. II.

COLMET DE SANTERRE. — Cours analytique de Code
civil, t. IX.

DELVINCOURT. — Cours de Code civil, t. III.

DURANTON. — Cours de droit français, suivant le
Code civil, t. XX.

GRENIER. — Traité des Hypothèques.

GUILLOUARD. — Traité des Privilèges et Hypothè-
ques.

HUC. — Commentaire théorique et pratique du
Code civil, t. XIII.

MOURLON. — Examen critique et pratique du com-
mentaire de M. Troplong sur les Privi-
lèges.

- PERSIL. — Régime hypothécaire.
- PLANIOU. — Traité élémentaire de Droit civil, t. II.
- PONT. — Traité des Privilèges et Hypothèques.
- TAULIER. — Théorie raisonnée du Code civil, t. VII.
- THÉZARD. — Du nantissement, des privilèges et hypothèques et de l'expropriation forcée.
- TOULLIER. — Droit civil français, t. VII.
- TROPLONG. — Commentaire du Titre XVIII, du Code civil, des privilèges et hypothèques.
- Note dans Sirey, 35.2.129.
- VALETTE. — Traité des Privilèges et Hypothèques.
- 2° *Sur la loi belge du 16 décembre 1851*
- LAURENT. — Principes du Droit civil français, t. XXXI.
- LEPINOIS. — Traité théorique et pratique de la transcription, des privilèges et des hypothèques.
- MARTOU. — Des Privilèges et Hypothèques.
- 3° *Sur les lois françaises de 1918 et 1921*
- DUPARCQ (Alfred). — Etude de la loi de 1918. *Journal des Notaires*, 1918.
- BESNARD (Alphonse). — Etude sur la loi de 1918. *Revue du Notariat*, 1918.
- CHOSSON (Eugène). — Etude sur la loi de 1921. *Journal des Notaires*, 1921.

Vu :
Le président,
Georges RIPERT.

Vu :
Le doyen,
H BERTHELEMY.

Vu et permis d'imprimer :
Le recteur de l'Académie de Paris,
P. APPELL.

TABLE DES MATIERES

	Pages
LA SUPPRESSION DES REGISTRES HYPOTHECAIRES.....	13

PREMIERE PARTIE

FORME DES BORDEREAUX ET INSCRIPTION

TITRE PREMIER

RÈGLES DE FORME

CHAPITRE I. — ASPECT EXTÉRIEUR, TYPE ET COUT DU PAPIER.	
Prescriptions du décret. — Sanction.....	19
CHAPITRE II. — ÉCRITURE DES BORDEREAUX.	
§ 1. <i>Prohibition des Bordereaux ni manuscrits ni imprimés.</i> — Motifs. — L'encre d'aniline. — Bordereaux lithographiés, auto- copiés, polycopiés. — Sanction.....	23
§ 2. <i>Écriture en toutes lettres.</i> — Prescriptions du décret. — Comparaison avec la loi du 25 Ventôse, an XI (actes notariés). — Surcharges, grattages, interlignes, blancs. — Renvois....	27
CHAPITRE III — SIGNATURE ET CERTIFICAT DE COLLATIONNEMENT.	
§ 1. <i>Signature.</i> — Motifs. — Qui doit signer.....	30
§ 2. <i>Certificat de collationnement.</i> — Contenu. — Formule. — Le Conservateur doit-il collationner?.....	35
CHAPITRE IV. — DUALITÉ ET CONFORMITÉ DES BORDEREAUX.	
§ 1. <i>Dualité.</i> — Comparaison avec le Code — Sanction.....	37
§ 2. <i>Conformité.</i> — Dissemblances tolérées. — Exacte portée du principe. — Critique. — Un des bordereaux peut-il être porté sur l'expédition du titre.....	39

TITRE II

LES SANCTIONS

Pages

CHAPITRE I. — LA SUBSTITUTION.

§ 1. <i>Etude critique.</i> — Sa fonction — Les textes. — Motifs. — Celui qui ne se conforme pas à la loi doit-il fournir des explications?	46
§ 2. <i>Moyen de contraindre l'inscrivant à la substitution.</i> — Destination provisoire du bordereau irrégulier. — Mise en demeure de l'inscrivant. — Délai. — Formes. — Destinataire de la lettre d'avis: inscrivant ou signataire? — L'amende. — Peut-on encourir plusieurs amendes? — Perception de l'amende. — Sort définitif du bordereau irrégulier.....	53
§ 3. <i>Les Bordereaux substitués</i> — Conformité de texte avec les bordereaux irréguliers. — Bordereaux différents.....	61

CHAPITRE II. — LE REJET.

Gravité de la Sanction. — Absence de formes. — Fonctions quasi-judiciaires et responsabilité du Conservateur....	63
--	----

CHAPITRE III. — DÉFAUT DE SANCTION RELATIF A CERTAINES RÈGLES DE FORME

69

TITRE III

L'INSCRIPTION

Rôle du Conservateur.....	72
---------------------------	----

DEUXIEME PARTIE

LES MENTIONS DES BORDEREAUX

TITRE PREMIER

DESCRIPTION DES MENTIONS

CHAPITRE I. — ÉNONCIATIONS RELATIVES AU CRÉANCIER. — ÉLECTION DE DOMICILE.

§ 1 <i>Désignation du Créancier.</i> — Ancienne jurisprudence. — Le créancier personne physique. — Solutions antérieures à conserver. — Hypothèque par le même acte au profit de plusieurs créanciers. — Sociétés créancières.....	79
§ 2. <i>Election de Domicile</i>	85

CHAPITRE II. — ÉNONCIATIONS RELATIVES AU DÉBITEUR.

Pages

Importance de ces énonciations. — Lacune du Code. — Les « équipollents ». — Loi de 1918. — Suppression des équipollents. — Énonciations exigées. — Lacune de la loi. Les réquisitions d'états. — Bordereaux de renouvellement. — Hypothèques judiciaires. — Quel est le « débiteur » visé par la loi?.....	88
--	----

CHAPITRE III. — MENTION DU TITRE GÉNÉRATEUR DE L'HYPOTHÈQUE

Controverses anciennes. — Leur cause. — Les solutions apportées par la loi de 1918. — Hypothèques conventionnelles. Hypothèques judiciaires. Hypothèques légales. Privilèges. Séparation de l'atrimoine.....	100
--	-----

CHAPITRE IV. — MONTANT DE LA CRÉANCE GARANTIE

Montant dans l'acte constitutif. — Evolution dans l'inscription	109
§ 1. <i>Créances soumises à l'évaluation.</i> — Créances conditionnelles, ou éventuelles. — Prestations. — Rentes perpétuelles et rentes viagères. — Créances du Mineur et de la Femme mariée....	111
§ 2. <i>Sûretés devant contenir une évaluation.</i> — Controverse ancienne. — Nouvelles dispositions de la loi. Condamnation de l'ancienne jurisprudence	120
§ 3. <i>Accessoires de la créance.</i> — Date d'exigibilité.....	123

CHAPITRE V. — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE GREVÉ.

§ 1. <i>Règle générale.</i> — Etat civil des Parcelles. — Distinction faite par la loi. — a) L'immeuble comprend une ou plusieurs parcelles cadastrales complètes. Indications cadastrales exigées. — Appréciation. — b) L'hypothèque est constituée sur une portion de parcelle. — Le plan annexe à l'acte. — Dans quels actes doit-il être annexé. — Dans quelles inscriptions faut-il s'y référer?	125
§ 2. <i>Les Exceptions.</i> — Hypothèques légales ou judiciaires. — Historique du texte 2148-5°, second alinéa. — Le texte s'applique-t-il aux seules hypothèques légales <i>générales</i> ?.....	137
§ 3. <i>Le principe de spécialité</i> — Jurisprudence antérieure. — Le principe de spécialité règle de forme. — Motifs du principe. — Le principe de spécialité et la loi de 1918.....	143

CHAPITRE VI. — HYPOTHÈQUES LÉGALES ET JUDICIAIRES.

Résumé des règles qui sont propres à leur inscription....	151
---	-----

TITRE II

LA SANCTION

Pages

CHAPITRE I. — INTRODUCTION HISTORIQUE ET CRITIQUE

Silence du Code. — Première jurisprudence (jusqu'en 1809). — Pont et Troplong. — Seconde jurisprudence
Principe des nullités virtuelles. — Mentions substantielles et mentions secondaires. — Variations de ces notions en doctrine et en jurisprudence..... 155

CHAPITRE II. — PRINCIPE ET MÉCANISME DE LA NOUVELLE SANCTION.

Son fondement délictuel. — Le dommage. — La faute. — Lien de causalité entre la faute et le dommage. — La faute commune. — Jurisprudence belge Appréciation. — Exemple. — Connaissance de l'hypothèque par des moyens étrangers à l'inscription..... 164

CHAPITRE III. — QUESTIONS DIVERSES RELATIVES A L'APPLICATION DE LA SANCTION.

§ 1. *Domaine d'application* 175
§ 2. *Rétroactivité* 177
§ 3. *Qui peut agir en nullité?* — Ni le débiteur, ni ses héritiers ou légataires. — *Quid* des créanciers chirographaires?..... 179
§ 4. *Annulation relative et Annulation partielle*..... 183

CHAPITRE IV. — APPRÉCIATION CRITIQUE

Citation de Laurent. — Les avantages des autres systèmes.
Conclusions 187

APPENDICE I

RÉFORME DE LA TRANSCRIPTION. — LOI DU 24 JUILLET 1921.

§ 1. *Actes authentiques.* — Papier réglementaire. — Ecriture. Dactylographie. — Certificat de collationnement. — Sanction. Le Rejet — Dualité des expéditions..... 199
§ 2. *Actes sous-seing privé*..... 203
§ 3. *Actes rédigés à l'étranger ou en langue étrangère*..... 205
§ 4. *Enonciations.* — Désignation des parties à l'acte..... 207
§ 5. *Appréciation de la loi de 1921*..... 208

APPENDICE II

L'INSCRIPTION D'OFFICE 214
BIBLIOGRAPHIE 217

